TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 25/2024/DS-PT
Ngày: 18-3-2024
"V/v tranh chấp về hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Hồng Ánh

Các thẩm phán: ông Tạ Duy Ước.

ông Bùi Đức Thanh.

- Thư ký phiên toà: ông Lê Xuân Duy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh: bà Lam Thị Dung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 3 năm 2024, tại Hội trường xét xử số 4, Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 11/2024/TLPT-DS ngày 01/3/2024 về *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2023/DS-ST ngày 15/12/2023 của Toà án nhân dân thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh bị anh Dương Tố H là bị đơn kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 27/2024/QĐ-PT ngày 04/3/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông Dương Văn T, sinh năm 1968. Nơi thường trú: thôn C, xã C1, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Trần Anh Tuấn, sinh năm 1977. Nơi thường trú: khu 2, phường Y, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh. (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 02/6/2023). Có mặt.

Bị đơn: anh Dương Tố H, sinh năm 1984; chị Lê Thị Hương G, sinh năm 1993. Đều có nơi thường trú: thôn C2, xã C1, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh.

Nơi ở hiện nay: thôn B, xã C1, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị O- sinh năm 1971. Nơi thường trú: thôn C, xã C1, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

Người kháng cáo: anh Dương Tố H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện và bản tự khai, nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Do biết vợ chồng anh Dương Tố H, chị Lê Thị Hương G có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ngày 21/11/2022 ông T có đến gặp chị G và anh H đặt vấn đề muốn mua thửa đất số ô 01a (tách ra từ thửa 01), tờ bản đồ quy hoạch dân cư Nam B, xã C1, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh, diện tích 110m^2. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là giấy CNQSDĐ) số BY491xxx ngày 17/9/2015 mang tên ông bà Dương Tố T, Phạm Thị Hoan, tặng cho anh Dương Tố H ngày 19/9/2019. Hai bên thoả thuận đồng ý bán cho ông T với giá 2.500.000.000đ (Hai tỷ năm trăm triệu đồng), ông T đặt cọc cho anh H, chị G số tiền 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng), hai bên có lập giấy biên nhận "v*/v đặt cọc tiền mua nhà đất*" ngày 21/11/2022 với nội dung "*ông H và bà G đồng ý bán cho ông T và bà O nhà và đất bìa đỏ số BY491xxx cấp ngày 17/9/2015 với số tiền 2.500.000.000đ (hai tỷ năm trăm triệu đồng). Nếu vào quy hoạch thì không mua. Hôm nay ông T và bà O ứng cọc trước cho ông H và bà G số tiền là 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng chẵn), để ông H và bà G giải quyết việc trước. Số tiền còn lại sau khi làm thủ tục mua bán xong thì ông T và bà O sẽ thanh toán hết. Chúng tôi xin cam đoan là đúng sự thực nếu sai xin chịu trách nhiệm trước pháp luật. Nếu bên nào phá hợp đồng này thì phải chịu mất 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng chẵn). Chúng tôi đều nhất trí theo nội dung đã ghi ở trên*".

Hai bên chưa lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau đó ông T được biết thửa đất của anh H, chị G nằm trong quy hoạch nên ông T không đồng ý mua nữa và yêu cầu anh chị trả lại ông T số tiền đặt cọc 700.000.000đồng nhưng anh H, chị G không trả.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên buộc anh H, chị G phải trả ông T số tiền 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng), chấm dứt hợp đồng đặt cọc.

Bị đơn anh Dương Tố H và chị Lê Thị Hương G trình bày:

Anh chị thừa nhận có đồng ý bán cho ông T thửa đất ô 01a (tách ra từ thửa 01), tờ bản đồ Quy hoạch dân cư Nam B, xã C1, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh, diện tích 110m^2 với giá 2.500.000.000đ (Hai tỷ năm trăm triệu đồng). Đất đã được cấp Giấy CNQSDĐ số BY491xxx ngày 17/9/2015 mang tên ông bà Dương Tố T, Phạm Thị Hoan, tặng cho anh Dương Tố H ngày 19/9/2019. Anh chị thừa nhận ông T có đặt cọc số tiền 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng), hai bên có lập giấy biên nhận "*v/v đặt cọc tiền mua nhà đất*" ngày 21/11/2022. Tuy nhiên, anh chị không biết thửa đất vào quy hoạch. Nay ông T kiện yêu cầu trả 700.000.000đồng tiền đặt cọc, anh chị đề nghị ông T tiếp tục hợp đồng mua bán nhà đất tại thửa đất trên, nếu ông T không muốn mua thì anh chị chỉ đồng ý trả 500.000.000đồng (năm trăm triệu đồng), vì ông T phá hợp đồng nên phải chịu phạt 200.000.000đồng như đã thỏa thuận tại giấy đặt cọc ngày 21/11/2022 và đề nghị được trả dần cho ông T 50.000.000đồng (năm mươi triệu đồng)/năm cho đến khi trả hết số tiền 500.000.000đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị O trình bày:

Bà O xác nhận các nội dung ký thỏa thuận đặt cọc và nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn T.

Tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp gồm:

01 giấy biên nhận "v*/v đặt cọc tiền mua nhà đất*" ngày 21/11/2022 với nội dung như nguyên đơn khai và bị đơn xác nhận như đã nêu trên.

Với nội dung trên, Bản án sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 15/12/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên, đã tuyên:

Căn cứ các Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 357, Điều 422, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn T. Chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 21/11/2022 giữa ông Dương Văn T, bà Trần Thị O và anh Dương Tố H, chị Lê Thị Hương G. Buộc anh Dương Tố H, chị Lê Thị Hương G phải trả cho ông Dương Văn T số tiền 700.000.000 (Bảy trăm triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi suất chậm trả trong trường hợp chậm thi hành án, về án phí, về quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/12/2023 anh Dương Tố H kháng cáo toàn bộ Bản án số 32/2023/DS-ST ngày 15/12/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên, đề nghị xét xử phúc

thẩm lại toàn bộ bản án theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện, bị đơn anh Dương Tố H giữ nguyên nội dung kháng cáo; các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết nội dung vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tại phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán được phân công làm chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của anh Dương Tố H, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

Kháng cáo của anh Dương Tố H được thực hiện trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo trong phạm vi bản án sơ thẩm, nên hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của anh Dương Tố H:

Tại phiên tòa anh Dương Tố H giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày: tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc ngày 21/12/2022, anh H và chị G không biết thông tin về thửa đất của gia đình bị vào quy hoạch. Hiện tại gia đình anh kinh tế khó khăn, không có khả năng trả hết tiền một lần cho nguyên đơn. Anh Dương Tố H đồng ý với nội dung Bản án sơ thẩm đã tuyên, nhưng vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Theo Giấy biên nhận "v*/v đặt cọc tiền mua nhà đất*" lập ngày 21/11/2022 giữa ông Dương Văn T, bà Trần Thị O và anh Dương Tố H, chị Lê Thị Hương G có nội dung: "*ông H và bà G đồng ý bán cho ông T và bà O nhà và đất bìa đỏ số BY491xxx cấp ngày 17/9/2015 với số tiền 2.500.000.000đ (hai tỷ năm trăm triệu đồng). Nếu vào quy hoạch thì không mua. Hôm nay ông T và bà O ứng cọc trước cho ông H và*

bà G số tiền là 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng chẵn), để ông H và bà G giải quyết việc trước. Số tiền còn lại sau khi làm thủ tục mua bán xong thì ông T và bà O sẽ thanh toán hết. Chúng tôi xin cam đoan là đúng sự thực nếu sai xin chịu trách nhiệm trước pháp luật. Nếu bên nào phá hợp đồng này thì phải chịu mất 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng chẵn). Chúng tôi đều nhất trí theo nội dung đã ghi ở trên".

Sau khi ký thoả thuận đặt cọc, ông T đã phát hiện thửa đất thuộc quy hoạch, nên đã thông báo cho anh H, chị G, không đồng ý nhận chuyển nhượng đất như đã thoả thuận, yêu cầu hoàn tiền đặt cọc nhưng anh H, chị G không trả.

Theo kết quả cung cấp của Phòng Quản lý đô thị thị xã Quảng Yên, tại công văn số 211/QLĐT ngày 28/6/2023 ghi: ô số 01a (tách ra từ thửa 01), tờ bản đồ quy hoạch dân cư Nam B, xã C1, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh thuộc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị sinh thái Sông Chanh Riverside được UBND thị xã Quảng Yên phê duyệt tại Quyết định số 4642/QĐ-UBND ngày 25/11/2019; vị trí thửa đất được xác định là đất giao thông.

Như vậy, tại thời điểm ký thoả thuận đặt cọc (ngày 21/11/2022), thửa đất mà ông T đặt cọc 700.000.000đồng (Bảy trăm triệu đồng) để nhận chuyển nhượng của anh H, chị G là đất thuộc quy hoạch. Do đó, mục đích đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được do vi phạm thỏa thuận của các bên (thoả mãn nội dung "*đất thuộc quy hoạch thì không mua*" tại hợp đồng đặt cọc) nên ông T có quyền từ chối nhận chuyển nhượng nhà đất và yêu cầu anh H, chị G hoàn trả lại số tiền đã đặt cọc như thoả thuận tại Giấy biên nhận đặt cọc ngày 21/11/2022. Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn T; chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 21/11/2022 giữa ông Dương Văn T, bà Trần Thị O và anh Dương Tố H, chị Lê Thị Hương G. Buộc anh Dương Tố H, chị Lê Thị Hương G phải trả cho ông Dương Văn T số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) là có căn cứ, đúng pháp luật.

Từ những phân tích ở trên, xét thấy kháng cáo của anh Dương Tố H không có cơ sở chấp nhận.

[3]. Về án phí:

Kháng cáo của anh Dương Tố H không được chấp nhận vì vậy anh H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của anh Dương Tố H.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 32/2023/DS-ST ngày 15/12/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 38, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 328, Điều 401, Điều 422, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn T. Chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 21/11/2022 giữa ông Dương Văn T, bà Trần Thị O và anh Dương Tố H, chị Lê Thị Hương G. Buộc anh Dương Tố H, chị Lê Thị Hương G phải hoàn trả cho ông Dương Văn T số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại điều 357, điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Dương Tố H và chị Lê Thị Hương G cùng phải nộp 32.000.000đồng (ba mươi hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Dương Văn T số tiền 16.000.000đồng (mười sáu triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0010271 ngày 26/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Quảng Yên.

Về án phí dân sự phúc thẩm: anh Dương Tố H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm anh H đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003808 ngày 09/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh.

Trong trường hợp 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 thoả 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 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.

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

Nơi nhận:
- TAND TX Quảng Yên.
- VKSND tỉnh Quảng Ninh.
- THADS TX Quảng Yên..
- Các đương sự.
- Luu HS - VP.

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

Nguyễn Hồng Ánh

Thẩm phán **Thẩm phán-chủ tọa phiên tòa**

Bùi Đức Thanh **Tạ Duy Ước** **Nguyễn Hồng Ánh**