

Bản án số: 06/2024/DSPT

Ngày: 10-01-2024

“V/v Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc”

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quang

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ

Ông Trương Văn Tâm

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hà Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:** Ông Vũ Duyên Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 10-01-2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 230/2023/TLPT-DS ngày 27-10-2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền bị kháng cáo.

Theo các quyết định: Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 258/2023/QĐ-PT ngày 25-12-2023; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 04/2024/QĐ-TA ngày 10-01-2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Vũ Ngọc P, sinh năm 1986. Địa chỉ: B tổ G, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Hoàng G- Luật sư Công ty L chi nhánh L1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh B (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1979 và bà Trần Thị N, sinh năm 1986. Địa chỉ: tổ H, ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (đều có mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Mai P1, sinh năm 1988. Địa chỉ: B tổ G, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (xin giải quyết vắng mặt).

4. Người làm chứng: Bà Hoàng Minh Thùy T1, sinh năm 1990. Địa chỉ: B tổ A, ấp P, xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Văn T và bà Trần Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Vũ Ngọc P trình bày như sau:

Ngày 09/9/2022, ông P có làm hợp đồng đặt cọc mục đích để nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Văn T, bà Trần Thị N 02 lô đất thuộc thửa 192,

230 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với giá chuyển nhượng 3,5 tỷ đồng. Ông P đã đặt cọc cho vợ chồng ông T, bà N 350.000.000đ (chuyển khoản vào tài khoản của bà N). Vì lúc đó vợ chồng ông T, bà N đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để vay tiền ngân hàng nên chỉ đưa bản photocopy sổ đỏ cho ông P xem.

Ông P không biết vợ chồng ông T, bà N thế chấp 02 cuốn sổ đỏ để vay ngân hàng bao nhiêu tiền. Ông P có nói sẽ hỗ trợ vợ chồng ông T, bà N ra ngân hàng rút sổ ra công chứng chuyển nhượng. Lý do ông P không đưa tiền mặt trực tiếp cho vợ chồng ông T bà N trả ngân hàng lấy sổ ra là có 01 vụ việc khác liên quan giữa ông P và em ruột bà N không thực hiện việc chuyển nhượng đất được nên ông P không dám đưa tiền cho vợ chồng bà N ông P. Khi chưa đến ngày ký hợp đồng công chứng thì ông P có nói với vợ chồng ông T, bà N là không nhận chuyển nhượng đất nữa và đề nghị vợ chồng ông T, bà N trả lại tiền cọc nhưng vợ chồng ông T, bà N không đồng ý, do đó hai bên vẫn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng theo thỏa thuận.

Theo hợp đồng đặt cọc đến ngày 01/11/2022 sẽ ra công chứng sang tên, nhưng đến ngày đó khoảng 14 giờ 50 phút ngày 01/11/2022 vợ chồng ông T, bà N ra phòng công chứng nhưng lại không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính vì đang thế chấp vay tiền ngân hàng, do đó không thực hiện được việc công chứng chuyển nhượng. Ông P đã yêu cầu nếu không chuyển nhượng được thì trả lại tiền cọc cho ông P nhưng vợ chồng ông T, bà N không đồng ý.

Tại phiên tòa ông P rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc vợ chồng ông T, bà N phải trả số tiền phạt cọc cho ông P là 700.000.000đ.

Ông P xác định yêu cầu khởi kiện của mình như sau: Hủy hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng ông T, bà N và ông P lập ngày 09/09/2022 để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 192, 230 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; buộc vợ chồng ông T, bà N trả số tiền đã nhận cọc là 350.000.000đ cho ông P.

Bị đơn vợ chồng ông Trần Văn T, bà Trần Thị N trình bày:

Vợ chồng ông T, bà N thống nhất về thời gian đặt cọc, số tiền đặt cọc, số tiền thỏa thuận chuyển nhượng đất như ông P trình bày. Trước ngày công chứng ông P đã nói sẽ không mua đất của vợ chồng ông T, bà N nữa. Đến ngày 01-11-2022 thực hiện việc công chứng chuyển nhượng thì ông P không hợp tác với vợ chồng ông T, bà N là hỗ trợ ra ngân hàng lấy sổ đỏ bản chính về để thực hiện việc công chứng, mà đến khoảng 15 giờ ngày 01-11-2022 ông P mới nhắn tin yêu cầu vợ chồng ông T, bà N đi công chứng chuyển nhượng đất nên vợ chồng ông T, bà N không kịp lấy sổ trong ngân hàng ra công chứng. Ông P đã cho nhiều người đến nhà chửi bới, đòi tiền, đe dọa ông T, bà N.

Thời điểm vợ chồng ông T, bà N ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất với ông P thì vợ chồng ông T, bà N thế chấp 02 cuốn sổ đỏ nợ ngân hàng khoảng 02 tỷ.

Trước yêu cầu của ông P thì vợ chồng ông T bà N không đồng ý vì vợ chồng ông T bà N không thấy mình sai. Nếu khi nào vợ chồng ông T bà N bán được đất thì sẽ hoàn lại số tiền đã nhận cọc cho ông P.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mai P1 trình bày:

Bà P1 là vợ của ông P (đăng ký kết hôn vào ngày 12/3/2008 tại UBND xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

Về khoản tiền ông P đặt cọc mua đất của vợ chồng ông T, bà N là tiền làm ăn riêng của ông P không phải là tài sản chung của vợ chồng, do đó bà P1 xác định không liên quan gì đến quá trình giải quyết vụ án, cũng như việc tranh chấp giữa ông P và vợ chồng ông T, bà N.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông P thì bà P1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà P1 xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Người làm chứng bà Hoàng Minh Thùy T1 trình bày:

Bà T1 là người làm chứng trong hợp đồng đặt cọc giữa ông P và vợ chồng ông T bà N vào ngày 09/9/2022, và là người viết tay giấy đặt cọc.

Giấy đặt cọc mà bà T1 viết gồm 02 bản chính, 01 bản ông T giữ và 01 bản ông Phú giữ.

Trong giấy đặt cọc của vợ chồng ông T, bà N thì bà T1 có viết là “ngày công chứng bên B hỗ trợ bên A ra ngân hàng rút sổ công chứng”, thời điểm bà T1 viết thêm nội dung này là ngày 14/9/2022 và chỉ viết trên giấy đặt cọc của vợ chồng ông T, bà N, còn giấy đặt cọc của ông P thì bà T1 không viết thêm vào. Việc viết thêm nội dung này vào giấy đặt cọc của vợ chồng ông T, bà N có sự chứng kiến của cả hai bên là vợ chồng ông T, bà N và ông P.

Lý do bà T1 chỉ viết thêm nội dung trên vào giấy đặt cọc của ông Thế l do vợ chồng ông T, bà N yêu cầu và được sự đồng ý của ông P, còn giấy đặt cọc của ông P thì ông P không yêu cầu nên bà T1 không viết.

Nội dung hỗ trợ rút sổ bà T1 chỉ viết theo yêu cầu của bên vợ chồng ông T, bà N và bên ông P, còn việc hỗ trợ như thế nào là do bên mua, bên bán tự thỏa thuận, bà T1 không biết nội dung cụ thể là hỗ trợ gì và hỗ trợ ra sao.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Long Điền đã căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 423 Bộ luật dân sự; Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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, tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông P về việc yêu cầu ông vợ chồng ông T, bà N phải trả số tiền phạt cọc cho ông P 700.000.000đ theo nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 09/9/2022 giữa bên nhận cọc ông T, bà N và bên đặt cọc ông P để đảm bảo việc chuyển nhượng các thửa đất 192, 230 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P về việc yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 09/9/2022.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, buộc vợ chồng ông T, bà N phải trả lại cho ông P số tiền đặt cọc là 350.000.000đ theo nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 09/9/2022.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả; án phí; quyền kháng cáo và thời hạn thi hành bản án theo quy định.

Ngày 07-8-2023, vợ chồng ông T, bà N có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông P về việc yêu cầu vợ chồng ông T, bà N phải trả lại 350.000.000đ tiền đặt cọc và ông P phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông P và vợ chồng ông T, bà N đã thỏa thuận thống nhất được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án như sau:

[1]. Ông P và vợ chồng ông T, bà N thống nhất chấm dứt Hợp đồng đặt cọc lập ngày 09/09/2022 để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 192, 230 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

[2]. Vợ chồng ông T, bà N đồng ý hoàn trả số tiền đã nhận cọc là 350.000.000đ cho ông P.

[3]. Về phương thức trả tiền:

- Vợ chồng ông T, bà N có nghĩa vụ trả cho ông P mỗi tháng 20.000.000đ vào ngày 19 hàng tháng cho đến khi trả hết 350.000.000đ.

- Trường hợp nếu vợ chồng ông T, bà N không trả tiền đúng thời hạn đã ấn định thì ông P được quyền làm đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền chưa thanh toán còn lại.

- Kể từ ngày ông P có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng vợ chồng ông T, bà N phải chịu lãi suất chậm trả theo lãi suất được quy định tại Khoản 2, **Điều 468** Bộ luật Dân sự đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

[4]. Về chi phí sao lục tài liệu: Tổng cộng là 740.000đ ông P tự nguyện nộp toàn bộ.

[5]. Về án phí:

[5.1]. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông P phải nộp 300.000đ.

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền 350.000.000đ là 17.500.000đ (5% của 350.000.000đ = 17.500.000đ).

Ông P và vợ chồng ông T, bà N thỏa thuận thống nhất mỗi bên phải chịu 50% án phí có giá ngạch là 8.750.000đ.

[5.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T, bà N phải nộp 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:**

Quan điểm về việc tuân thủ pháp luật: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Quan điểm về tố tụng và nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông P và vợ chồng ông T bà N đã thỏa thuận thống nhất được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điểm c, Khoản 1, Điều 289; Điều 300 Bộ luật Tố tụng Dân sự, tuyên xử như sau:

[1]. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Ngọc P về việc yêu cầu ông Trần Văn T, bà Trần Thị N phải trả số tiền phạt cọc cho ông Vũ Ngọc P là 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng) theo nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 09/9/2022 giữa bên nhận cọc ông Trần Văn T, bà Trần Thị N và bên đặt cọc ông Vũ Ngọc P để đảm bảo việc chuyển nhượng các thửa đất 192, 230 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

[2]. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện L như sau:

[2.1]. Ông Vũ Ngọc P và vợ chồng ông Trần Văn T, bà Trần Thị N thống nhất chấm dứt Hợp đồng đặt cọc lập ngày 09/09/2022 để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 192, 230 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

[2.2]. Vợ chồng ông Trần Văn T, bà Trần Thị N đồng ý hoàn trả cho ông Vũ Ngọc P số tiền đã nhận cọc là 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng).

[2.3]. Về phương thức trả tiền cọc:

- Vợ chồng ông Trần Văn T, bà Trần Thị N có nghĩa vụ trả cho ông Vũ Ngọc P mỗi tháng 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) vào ngày 19 hàng tháng cho đến khi trả hết 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng).

- Trường hợp nếu vợ chồng ông Trần Văn T, bà Trần Thị N không trả tiền đúng thời hạn đã ấn định thì ông Vũ Ngọc P được quyền làm đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền chưa thanh toán còn lại.

- Kể từ ngày ông Vũ Ngọc P có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng vợ chồng ông Trần Văn T, bà Trần Thị N phải chịu lãi suất chậm trả theo lãi suất được quy định tại Khoản 2, Điều 468 Bộ luật Dân sự đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

[3]. Chi phí sao lục tài liệu: Tổng cộng là 740.000đ (Bảy trăm bốn mươi ngàn đồng) ông Vũ Ngọc P tự nguyện nộp toàn bộ và đã nộp đủ.

[4]. Về án phí:

[4.1]. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Vũ Ngọc P phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 8.750.000đ (Tám triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, nhưng được khấu trừ vào 21.750.000đ (Hai mươi một triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0009367 ngày 13-01-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền, do đó ông Vũ Ngọc P còn được hoàn trả lại 13.000.000đ (Mười ba triệu đồng) theo Biên lai thu tiền số 0009367 ngày 13-01-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền.

Vợ chồng ông Trần Văn T, bà Trần Thị N phải nộp 8.750.000đ (tám triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

[4.2]. Án phí dân sự phúc thẩm:

Vợ chồng ông Trần Văn T, bà Trần Thị N phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001963 ngày 11-8-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền. Như vậy, vợ chồng ông Trần Văn T, bà Trần Thị N đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự 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 (ngày 10-01-2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Long Điền;
- VKSND huyện Long Điền;
- Chi cục THADS huyện Long Điền;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Nguyễn Thị Quang

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trương Văn Tâm Cao Minh Vỹ

Nguyễn Thị Quang