

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH L ĐỒNG**

**CỘNG H1 XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 210/2023/DS-PT

Ngày: 30 - 10 - 2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H1 XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH L ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tâm

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Châu Thạch

Ông Nguyễn Văn Đức

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh L Đồng.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh L Đồng:** Bà Nguyễn Thị Thanh H2 - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh L Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ L số 184/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 9 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 14/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện D bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 302/2023/QĐ-PT ngày 10/10/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 311/2023/QĐ-PT ngày 23/10/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng Thọ L, sinh năm: 1974; địa chỉ: Số 248/7 N, Phường 9, quận G, Thành phố H. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Văn H, sinh năm 1998; địa chỉ: Số 227 N, Phường 4, quận T, Thành phố H. Có mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 03/7/2023.

2. Bị đơn: Ông Bùi Văn H1, sinh năm: 1976; địa chỉ: Số 798 H, thị trấn D, huyện D, tỉnh L Đồng. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Thanh H2 (chết ngày 15/01/2022).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị Thanh H2:

3.1. Bà Trần Thị L, sinh năm: 1956; địa chỉ: Số 54/29 Nguyễn Tri PH2, Phường 7, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - V. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Văn H, sinh năm: 1998; địa chỉ: Số 227 N, Phường 4, quận T, Thành phố H. Có mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 03/7/2023.

3.2. Ông Hoàng Thọ L, sinh năm: 1974; địa chỉ: Số 248/7 N, Phường 9, quận G, Thành phố H. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Văn H, sinh năm: 1998; địa chỉ: Số 227 N, Phường 4, quận T, Thành phố H. Có mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 03/7/2023.

3.3. Cháu Hoàng Nhật M, sinh ngày 28/6/2006 và cháu Hoàng N, sinh ngày 04/6/2010; địa chỉ: Số 248/7 N, Phường 9, quận G, Thành phố H. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hoàng Thọ L, sinh năm: 1974; địa chỉ: Số 248/7 N, Phường 9, quận G, Thành phố H. Vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Bùi Văn H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Hoàng Thọ L trình bày:

Ngày 29/8/2020, ông và ông H1 ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với nội dung ông H1 cam kết chuyển nhượng cho ông diện tích 3.908m² thuộc thửa đất số 43 tờ bản đồ số 51 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 832091 cấp ngày 26/10/2010 đứng tên Lê Hồng Sơn với giá 6.000.000.000 đồng, thỏa thuận PH2 thức thanh toán như sau:

Lần 1: Ngày 29/8/2020, thanh toán số tiền 350.000.000 đồng.

Lần 2: Ngày 05/9/2020, thanh toán số tiền 2.650.000.000 đồng.

Lần 3: Ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng (35 ngày tính từ ngày 29/8/2020) thanh toán 3.000.000.000 đồng.

Hai bên thỏa thuận rõ số tiền 350.000.000 đồng của lần 1 là tiền giữ chỗ cho việc chuyển nhượng diện tích đất trên, nếu đến thời điểm thanh toán lần 2 (ngày 05/9/2020) mà ông không thu xếp được tiền để thanh toán thì ông H1 sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã nhận của ông là 350.000.000 đồng.

Thực hiện theo hợp đồng, ông thông qua vợ là bà H2 đã chuyển khoản 350.000.000 đồng vào tài khoản của ông H1.

Tuy nhiên do trục trặc trong quá trình làm thủ tục vay ngân hàng, ông không thể thu xếp thanh toán lần 2 vào ngày 05/9/2020 cho ông H1. Ông cũng đã thông báo cho ông H1 biết và yêu cầu ông H1 trả lại số tiền 350.000.000 đồng đã nhận như hai bên đã thỏa thuận nhưng đến nay mặc dù đã yêu cầu nhiều lần ông H1 vẫn không trả.

Nay yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông H1 trả lại cho ông số tiền 350.000.000 đồng và lãi trên số tiền chậm trả từ ngày 06/9/2020 (ngày kết thúc thời hạn thanh toán lần 2) đến ngày 14/7/2023 là 99.166.666 đồng (cụ thể: $350.000.000 \text{ đồng} \times 10\% \times 34 \text{ tháng} (\text{tính tròn } 34 \text{ tháng})/12 = 99.166.666 \text{ đồng}$). Tổng số tiền ông yêu cầu ông H1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông là 449.166.666 đồng.

Bị đơn ông Bùi Văn H1 trình bày:

Ông thừa nhận ngày 29/8/2020 ông có làm một giấy cọc đất với ông L để chuyển nhượng thửa đất số 43, tờ bản đồ số 51 tại thị trấn D, huyện D với giá chuyển nhượng 6.000.000.000 đồng, nhận cọc trước 350.000.000 đồng. Ông L có nói rằng không có tiền mặt nên chuyển khoản cho ông theo tài khoản ông cung cấp, tuy nhiên đến nay ông vẫn không nhận được bất kỳ một tài khoản nào của ông L và lệnh chuyển tiền nào của ông L cho rằng đã chuyển khoản cho ông tiền cọc đất trên. Tại thời điểm giao dịch với ông L, ông có giao dịch với một cá nhân khác và số tiền giống như số tiền ông L giao dịch với ông, ông sơ suất ký vào giấy là đã nhận đủ số tiền của ông L vào tài khoản. Đề nghị ông L cung cấp chứng từ, lệnh chuyển tiền mang tên ông L cọc thửa đất số 43 tờ bản đồ số 51 như ghi trong hợp đồng đặt cọc. Ông không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông L.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị Thanh H2 gồm bà Trần Thị L, ông Hoàng Thọ L, cháu Hoàng Nhật M, cháu Hoàng N trình bày:

Thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông L, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 14/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện D đã xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Thọ L về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Buộc ông Bùi Văn H1 phải hoàn trả cho ông Hoàng Thọ L số tiền đã đặt cọc mua đất là 350.000.000 đồng và tiền lãi do chậm hoàn trả là 99.166.666 đồng. Tổng số tiền ông Bùi Văn H1 phải thanh toán cho ông Hoàng Thọ L là 449.166.666 đồng.

Ngoài ra quyết định của bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 15/8/2023, bị đơn ông Bùi Văn H1 kháng cáo đối với bản án sơ thẩm. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị chấp nhận kháng cáo. Nguyên đơn ông L và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H2 là bà L, ông L, cháu M, cháu Nam đều do ông H là người đại diện theo ủy quyền không kháng cáo, không đồng ý với kháng cáo của ông H1, đề nghị giải quyết như bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành

pháp luật của người tham gia tố tụng, cụ thể: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông H1; sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/8/2020 giữa ông Hoàng Thọ L và ông Bùi Văn H1, các phần khác của bản án giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xuất phát từ việc nguyên đơn ông L cho rằng ngày 29/8/2020, ông và ông H1 ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với nội dung ông H1 cam kết chuyển nhượng cho ông diện tích 3.908m² thuộc thửa đất số 43 tờ bản đồ số 51, thỏa thuận pH2 thức thanh toán làm 3 lần. Số tiền 350.000.000 đồng của lần 1 là tiền giữ chỗ cho việc chuyển nhượng diện tích đất trên, nếu đến thời điểm thanh toán lần 2 (ngày 05/9/2020) mà ông không thu xếp được tiền để thanh toán thì ông H1 sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã nhận của ông là 350.000.000 đồng. Ông thông qua vợ là bà H2 đã chuyển khoản 350.000.000 đồng vào tài khoản của ông H1. Do trục trặc trong quá trình làm thủ tục vay ngân hàng, ông không thể thu xếp thanh toán lần 2 vào ngày 05/9/2020 cho ông H1. Ông cũng đã thông báo cho ông H1 biết và yêu cầu ông H1 trả lại số tiền 350.000.000 đồng đã nhận như hai bên đã thỏa thuận nhưng ông H1 không trả. Ông khởi kiện yêu cầu ông H1 trả lại cho ông số tiền 350.000.000 đồng và lãi trên số tiền chậm trả từ ngày 06/9/2020 (ngày kết thúc thời hạn thanh toán lần 2) đến ngày 14/7/2023 là 99.166.666 đồng (cụ thể: 350.000.000 đồng x 10% x 34 tháng (tính tròn 34 tháng)/12 = 99.166.666 đồng). Tổng số tiền ông yêu cầu ông H1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông là 449.166.666 đồng. Còn bị đơn ông H1 thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất như ông L trình bày nhưng lại cho rằng ông không nhận được bất kỳ một tài khoản nào của ông L và lệnh chuyển tiền nào của ông L thể hiện đã chuyển khoản cho ông tiền cọc đất trên nên không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông L.

Vì vậy, các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông H1:

[2.1] Theo hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất ngày 29/8/2020 (bút lục số 74) thể hiện ông H1 (bên bán) và ông L (bên mua) thể hiện ông H1 bán cho ông L thửa đất số 43, tờ bản đồ số 51 đứng tên Lê Hồng Sơn có diện tích 3.908m², với giá chuyển nhượng là 6.000.000.000 đồng; Hai bên thỏa thuận pH2 thức thanh toán và điều kiện thanh toán như sau: Lần 1: Ngày 29/08/2020, thanh toán số tiền 350.000.000 đồng; lần 2 ngày 05/9/2020, thanh toán số tiền 2.650.000.000 đồng; lần 3 trong vòng 35 ngày, kể từ ngày 29/8/2020 đến ngày 08/10/2020. Hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông L phải thanh toán số tiền 3.000.000.000 đồng, có chữ viết và chữ ký xác nhận của ông H1 và ông L.

Tại mặt sau của hợp đồng có dòng chữ viết tay ghi: “Hôm nay, ngày 29/8/2020, tại Văn phòng đo đạc Kiến Tân số 784 H, thị trấn D chúng tôi thỏa thuận như sau: Số tiền 350.000.000 đồng trong hợp đồng này là số tiền giữ chỗ cho việc mua bán thửa đất số 43 tờ bản đồ số 51, diện tích 3.908m² CLN. Sau thời gian thanh toán lần 2. Nếu bên mua không thu xếp được tiền để thanh toán cho lần 2 thì xem như hợp đồng giữ chỗ này vô hiệu. Bên A sẽ hoàn trả lại số tiền cho bên B theo đúng số tiền đã nhận là 350.000.000 đồng. Có chữ viết, chữ ký của ông H1 và dòng chữ ghi: “Tôi đã nhận đủ 350.000.000 đồng vào tk” và có chữ viết, chữ ký của ông L. Các đương sự thừa nhận chữ ký, chữ viết của mình nên căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng M.

[2.2] Theo Văn bản số 25/MB-DLI ngày 16/02/2023 của Ngân hàng TH2 mại cổ phần Quân đội - Chi nhánh Bảo Lộc - Phòng giao dịch D về việc cung cấp thông tin khách hàng (bút lục số 237) thể hiện số tài khoản 9710177797979 chủ tài khoản là BUI VAN HOA số căn cước: 068076000052 cấp ngày 15/01/2018 kèm theo căn cước công dân mang tên Bùi Văn H1.

Tại phiên tòa hôm nay, ông H1 cũng thừa nhận có nhận số tiền 350.000.000 đồng do bà H2 là người chuyển khoản.

Nội dung này cũng phù hợp với nội dung tại mặt sau của Hợp đồng đặt cọc (bút lục số 74), ông H1 có ký tên “Bùi Văn H1” và ghi nội dung: “Tôi đã nhận đủ 350.000.000 đồng vào tk” và tiếp tục ký, ghi tên “Bùi Văn H1” nên có căn cứ xác định vợ chồng ông L đã thực hiện thanh toán lần 1 với số tiền 350.000.000 đồng cho ông H1 bằng hình thức chuyển khoản từ tài khoản của bà H2 là vợ ông L sang số tài khoản ngân hàng của ông H1.

Căn cứ vào nội dung thỏa thuận: “Sau thời gian thanh toán lần 2. Nếu bên mua không thu xếp được tiền để thanh toán cho lần 2 thì xem như hợp đồng giữ chỗ này vô hiệu. Bên A sẽ hoàn trả lại số tiền cho bên B theo đúng số tiền đã nhận là 350.000.000 đồng”, thỏa thuận của ông H1 và ông L không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H1 phải hoàn trả cho ông L số tiền đã nhận đặt cọc 350.000.000 đồng là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên hủy hợp đồng đặt cọc trên là có thiếu sót.

[2.3] Đối với yêu cầu tiền lãi do chậm thanh toán cụ thể: Lãi trên số tiền chậm trả từ ngày 06/9/2020 (ngày kết thúc thời hạn thanh toán lần 2) đến ngày 14/7/2023 là 99.166.666 đồng (cụ thể: 350.000.000 đồng x 10% x 34 tháng (tính tròn 34 tháng)/12 = 99.166.666 đồng).

Xuất phát từ việc ông H1 và ông L thỏa thuận nếu sau thời gian thanh toán lần 2 bên mua không thu xếp được tiền mua thì bên bán hoàn lại số tiền 350.000.000 đồng, thời hạn thanh toán lần hai theo hợp đồng đặt cọc là ngày 05/9/2020 nên xác định kể từ ngày 05/9/2020 ông H1 phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền trên cho ông L nhưng đến nay vẫn chưa thanh toán, lỗi hoàn toàn thuộc về ông

H1 nên việc ông L yêu cầu thanh toán tiền lãi trên số tiền chậm trả từ ngày 06/9/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 10%/năm là phù hợp với quy định của pháp luật và Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H1 phải trả số tiền lãi 99.166.666 đồng là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H1 không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng M cho lời trình bày của mình, còn ông L do ông H là người đại diện theo ủy quyền không đồng ý đối với lời trình bày của ông H1 nên lời trình bày của ông H1 là không có căn cứ.

[2.4] Với những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L để buộc ông H1 phải hoàn trả cho ông L tổng số tiền 449.166.666 đồng (trong đó, số tiền đã đặt cọc mua đất là 350.000.000 đồng và số tiền lãi do chậm hoàn trả là 99.166.666 đồng) là có căn cứ.

Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông H1, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/8/2020 giữa ông H1 (bên bán) và ông L (bên mua) đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 51 có diện tích 3.908m².

[3] Về án phí: Do kháng cáo của ông H1 không được chấp nhận nên ông H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản L và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Bùi Văn H1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 14/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện D, cụ thể như sau:

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Thọ L đối với bị đơn ông Bùi Văn H1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/8/2020 giữa ông Bùi Văn H1 (bên bán) và ông Hoàng Thọ L (bên mua) đối với diện tích đất 3.908m² thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 51 tại thị trấn D, huyện D, tỉnh L Đồng.

Buộc ông Bùi Văn H1 phải hoàn trả cho ông Hoàng Thọ L số tiền 449.166.666 đồng (bốn trăm bốn mươi chín triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng). Trong đó, số tiền đã đặt cọc mua đất là 350.000.000 đồng và tiền lãi do chậm hoàn trả là 99.166.666 đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Bùi Văn H1 phải chịu 21.966.000 đồng (hai mươi một triệu chín trăm sáu mươi sáu nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Hoàng Thọ L số tiền 8.823.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001700 ngày 23/11/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện D.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Bùi Văn H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã tạm nộp theo biên lai thu số 0002384 ngày 15/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện D.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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.

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, 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:

- VKSND tỉnh L Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện D;
- Chi cục THADS huyện D;
- Những người tham gia tố tụng (06);
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn (03).

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

Đã ký

Nguyễn Thành Tâm