

Bản án số: 68/2024/DSPT

Ngày: 11-4-2024

*V/v tranh chấp hợp đồng đặt
cọc*

**NHÂN DANH
NƯỚC 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 Cao Xuân Long

- 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: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Ngày 11-4-2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: **04/2024/TLPT-DS ngày 18-01-2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”**.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo các quyết định: Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 87/2024/QĐ-PT ngày 20-3-2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 33/2024/QĐ-PT ngày 05-4-2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Công T, sinh năm 1983 và bà Trần Thị Hồng T1, sinh năm 1987 (đều có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Huỳnh Qui C, sinh năm 1979 (có mặt).

HKTT: ấp Ô, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Chỗ ở hiện nay: Tổ F, ấp P, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng N

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Công T và bà Trần Thị Hồng T1 trình bày:

Ngày 20/3/2021 bà N và vợ chồng bà T1 có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất. Theo đó bà N cam kết tách thửa chuyển nhượng cho ông T, bà T1 diện tích đất 8m x 33m cắt từ thửa số 52, tờ bản đồ số 62 xã H, thành phố B. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng (Giấy CNQSD) đất số CU 013739 do Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/12/2019 cho bà Nguyễn Thị Hồng N đứng tên; giá chuyển nhượng là 1.100.000.000đ. Ông T, bà T1 đã đặt cọc 600.000.000đ cho bà N và bà N cam kết đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng theo quy định và trong thời gian 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc sẽ giao giấy tờ pháp lý về đất và tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất. Ngoài ra hai bên còn cam kết nếu ông T, bà T1 không nhận chuyển nhượng đất thì sẽ bị mất cọc, còn bà N không chuyển nhượng hoặc vi phạm cam kết sẽ trả cọc 600.000.000đ và phạt cọc 600.000.000đ. Tuy nhiên hết 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc bà N vẫn không làm thủ tục tách thửa sang tên cho ông T1, bà N. Do đó ông T, bà T1 yêu cầu bà N phải trả 600.000.000đ và phạt cọc 600.000.000đ. Tổng cộng 1.200.000.000đ (Một tỷ hai trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa, nguyên đơn không đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng đất, đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2021 và chỉ yêu cầu bị đơn trả cọc và phạt cọc tương đương lãi suất 10%/năm từ ngày 20/5/2021 đến ngày xét xử 15/8/2023 làm tròn 26 tháng 25 ngày.

Lời khai trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng N trình bày:

Bà N thống nhất hai bên có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 20/3/2021 như nguyên đơn trình bày; giá chuyển nhượng là 1.100.000.000đ bà N đã nhận cọc của ông T, bà T1 600.000.000đ và cam kết kết trong 60 ngày sẽ tách thửa và công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T, bà T1; hai bên còn thỏa thuận nếu ông T, bà T1 đổi ý không mua đất thì mất cọc, còn bà N không bán hoặc vi phạm cam kết thì bị phạt cọc 2 lần là 1.200.000.000đ (Một tỷ hai trăm triệu đồng).

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà N có đi làm thủ tục tách thửa tại cơ quan nhà nước thì được biết đất bị quy hoạch không cho tách thửa nên hai bên không thể tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng đất như thỏa thuận nên ông T, bà T1 có yêu cầu trả cọc và phạt cọc nhưng không có tiền nên đến nay bà N chưa trả cho ông T, bà T1 được.

Tại phiên tòa, bà N mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất khi nhà nước cho phép. Trường hợp ông T, bà T1 không đồng ý thì bà chỉ trả cọc 600.000.000đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố B đã căn cứ vào các Điều 26, 36, 39, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 328 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Công T và bà Trần Thị Hồng T1 đối với bà Nguyễn Thị Hồng N về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Buộc bà Nguyễn Thị Hồng N phải trả cho ông Trần Công T và bà Trần Thị Hồng T1 734.109.000đ. Trong đó tiền cọc là 600.000.000đ và phạt cọc là 134.109.000đ. 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 06-9-2023, bà N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Bà N đồng ý trả cho vợ chồng ông T bà T1 số tiền đã nhận cọc là 600.000.000đ. Yêu cầu Tòa án phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng bà N không phải chịu phạt cọc số tiền 134.109.000đ.

Quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm:

Bà N và vợ chồng ông T bà T1 đã thỏa thuận về việc bà N sẽ làm thủ tục tách thửa để thực hiện việc chuyển nhượng đất theo thỏa thuận đặt cọc, nên ngày 25-01-2024, ông Huỳnh Qui C đã đại diện bà N nộp hồ sơ đo đạc tách thửa đòi với diện tích 1.117m² thuộc thửa đất số 52 tờ bản đồ 62 xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tuy nhiên ngày 05-02-2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B có Công văn số 1148/CNVPĐK-KTĐC về việc thanh lý hợp đồng đo đạc tách thửa đất của ông Huỳnh Qui C vì lý do: *“Căn cứ Quyết định số 2689/QĐ-UBND ngày 19/6/2017 của UBND thành phố B về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Trung tâm xã H thì vị trí thửa 52, tờ bản đồ 62 xã H thuộc quy hoạch: Đất nhà phố và đường giao thông. Diện tích còn lại của thửa đất sau khi trừ diện tích đường quy hoạch không đủ điều kiện để đo đạc tách thửa....”*

Tại phiên tòa phúc thẩm:

* Các đương sự gồm vợ chồng ông T bà T1 và bà N cùng ông C đã thỏa thuận thống nhất được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án như sau:

[I]. Bà N và ông C xác nhận các nội dung sau:

[1]. Do hoàn cảnh bà N khó khăn nên ông C đã cho bà N mượn tiền (không tính lãi) với điều kiện là bà N phải sang tên và giao toàn bộ diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 013739 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà N vào ngày 30/12/2019 cùng với toàn bộ cây trồng, vật kiến trúc gắn liền với đất cho ông C, nên bà N đã làm thủ tục chỉnh lý trang 4 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 013739 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho bà N vào ngày 30/12/2019 để sang tên quyền sử dụng đất cho ông C ngày vào 13-11-2023.

[2]. Bà N cam kết: Việc bà N sang tên và giao toàn bộ diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 013739 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho bà N vào ngày 30/12/2019 cùng toàn bộ cây trồng, vật kiến trúc gắn liền trên đất cho ông C để cần trừ nợ là hoàn toàn tự nguyện, bà N sẽ không có bất cứ khiếu nại tranh chấp gì về sau.

[3]. Bà N và ông C cùng thống nhất xác nhận: Trong tổng diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 013739 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho bà N ngày 30/12/2019 mà bà N đã sang tên cho ông C vào ngày 13-11-2023 là bao gồm cả diện tích đất 8m x 33m = 264m²

thuộc một phần thửa đất số 52, tờ bản đồ số 62 xã H, thành phố B theo Hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2021 giữa vợ chồng ông T bà T1 với bà N.

[II]. Vợ chồng ông T bà T1 cùng ông C; bà N thỏa thuận thống nhất về việc giải quyết tranh chấp liên quan giữa ba bên như sau:

[1]. Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2021 giữa vợ chồng ông T bà T1 với bà N về việc thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất $8m \times 33m = 264m^2$ thuộc một phần thửa đất số 52, tờ bản đồ số 62 xã H, thành phố B nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 013739 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng N ngày 30/12/2019.

[2]. Ông C có trách nhiệm hoàn trả cho vợ chồng ông T bà T1 670.000.000đ (sáu trăm bảy mươi triệu đồng) trong thời hạn 03 (ba tháng) bắt đầu kể từ ngày 15-5-2024. Phương thức thực hiện như sau:

[2.1]. Vào ngày 15 dương lịch hàng tháng, mỗi tháng, ông C phải chuyển trả cho vợ chồng ông T bà T1 233.333.000đ (hai trăm ba mươi ba triệu, ba trăm ba mươi ba ngàn đồng) vào tài khoản số 0971919292 đứng tên ông Trần Công T tại Ngân hàng TMCP S (S1) – chi nhánh Đ.

[2.2]. Nếu ông C không thực hiện đúng thỏa thuận nêu trên thì vợ chồng ông T bà T1 được quyền làm đơn yêu cầu thi hành án. Và kể từ ngày vợ chồng ông T bà T1 có đơn yêu cầu thi hành án, thì hàng tháng ông C phải chịu lãi suất chậm trả theo mức 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 cho vợ chồng ông T bà T1.

[III]. Về án phí:

[1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Tổng cộng là 30.800.000đ (ba mươi triệu tám trăm ngàn đồng), ông C tự nguyện nộp.

[2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà N phải nộp theo quy định.

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

- 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.

- Về nội dung: 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 áp dụng Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản 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:

Quá trình giải quyết sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Huỳnh Qui C vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót. Tuy nhiên, quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm thì các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án nên Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã thu thập, bổ sung thêm chứng cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự gồm vợ chồng ông T bà T1, bà N và ông C đã thỏa thuận thống nhất được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án. Xét thấy, nội dung thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử 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 Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên xử:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố B như sau:

[I]. Bà Nguyễn Thị Hồng N và ông Huỳnh Qui C xác nhận các nội dung sau:

[1]. Do hoàn cảnh bà Nguyễn Thị Hồng N khó khăn nên ông Huỳnh Qui C đã cho bà Nguyễn Thị Hồng N mượn tiền (không tính lãi) với điều kiện là bà Nguyễn Thị Hồng N phải sang tên và giao toàn bộ diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 013739 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng N ngày 30/12/2019, cùng với toàn bộ cây trồng, vật kiến trúc gắn liền trên đất cho ông Huỳnh Qui C, nên bà Nguyễn Thị Hồng N đã làm thủ tục chỉnh lý trang 4 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 013739 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng N ngày 30/12/2019 để sang tên quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Qui C vào ngày 13-11-2023.

[2]. Bà Nguyễn Thị Hồng N cam kết: Việc bà Nguyễn Thị Hồng N sang tên và giao toàn bộ diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 013739 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng N vào ngày 30/12/2019 cùng toàn bộ cây trồng, vật kiến trúc gắn liền trên đất cho ông Huỳnh Qui C để cản trừ nợ là hoàn toàn tự nguyện, bà Nguyễn Thị Hồng N sẽ không có bất cứ khiếu nại tranh chấp gì về sau.

[3]. Bà Nguyễn Thị Hồng N và ông Huỳnh Qui C cùng thống nhất xác nhận: Trong tổng diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 013739 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng N ngày 30-12-2019 mà bà Nguyễn Thị Hồng N đã sang tên cho ông Huỳnh Qui C vào ngày 13-11-2023 là bao gồm cả diện tích đất $8m \times 33m = 264m^2$ thuộc một phần thửa đất số 52, tờ bản đồ số 62 xã H, thành phố B theo Hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2021 giữa vợ chồng ông Trần Công T bà Trần Thị Hồng T1 với bà Nguyễn Thị Hồng N.

[III]. Vợ chồng ông Trần Công T bà Trần Thị Hồng T1 cùng ông Huỳnh Qui C; bà Nguyễn Thị Hồng N thỏa thuận thống nhất về việc giải quyết tranh chấp liên quan giữa ba bên như sau:

[1]. Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2021 giữa vợ chồng ông Trần Công T bà Trần Thị Hồng T1 với bà Nguyễn Thị Hồng N về việc thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất $8m \times 33m = 264m^2$ thuộc một phần thửa đất số 52, tờ bản đồ số 62 xã H, thành phố B nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 013739 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng N ngày 30-12-2019.

[2]. Ông Huỳnh Qui C có trách nhiệm hoàn trả cho vợ chồng ông Trần Công T bà Trần Thị Hồng T1 670.000.000đ (sáu trăm bảy mươi triệu đồng) trong thời hạn 03 (ba tháng) bắt đầu kể từ ngày 15-5-2024. Phương thức thực hiện như sau:

[2.1]. Vào ngày 15 dương lịch hàng tháng, mỗi tháng, ông Huỳnh Qui C phải chuyển trả cho vợ chồng ông Trần Công T bà Trần Thị Hồng T1 233.333.000đ (hai trăm ba mươi ba triệu, ba trăm ba mươi ba ngàn đồng) vào tài khoản số 0971919292 đứng tên ông Trần Công T tại Ngân hàng TMCP S (S1) – chi nhánh Đ.

[2.2]. Nếu ông Huỳnh Qui C không thực hiện đúng thỏa thuận nêu trên thì vợ chồng ông Trần Công T bà Trần Thị Hồng T1 được quyền làm đơn yêu cầu thi hành án. Và kể từ ngày vợ chồng ông Trần Công T bà Trần Thị Hồng T1 có đơn yêu cầu thi hành án, thì hàng tháng ông Huỳnh Qui C phải chịu lãi suất chậm trả theo mức 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 cho vợ chồng ông Trần Công T bà Trần Thị Hồng T1.

[III]. Về án phí:

[1]. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Qui C tự nguyện nộp 30.800.000đ (ba mươi triệu tám trăm ngàn đồng).

Vợ chồng ông Trần Công T bà Trần Thị Hồng T1 được hoàn trả lại 24.000.000đ (hai mươi tư triệu đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0005289 ngày 27-4-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

[2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Hồng N phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), khấu trừ vào 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị Hồng N đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000841 ngày 17-11-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, như vậy bà Nguyễn Thị Hồng 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 11-4-2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP. B;
- VKSND TP. B;
- Chi cục THADS TP. B;
- 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**

Cao Xuân Long Cao Minh Vỹ

Nguyễn Thị Quang