

Bản án số: 51/2024/DS- PT

Ngày: 11/3/2024

Về việc “*Tranh chấp hợp
đồng đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Hùng.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Chuyên và bà Nguyễn Thị Hương Giang,

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hải Yến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Bà Hà Thị Hải – Kiểm sát viên.

Ngày 11/3/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2024/TLPT- DS ngày 24 tháng 01 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 07/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Yên Thế bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 90/2024/QĐ-PT ngày 29/02/2024 giữa:

1. *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Đức T, sinh năm 1982; địa chỉ: thôn D, xã B, huyện L, tỉnh Bắc Giang. (có mặt)

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh T: Ông Nguyễn Văn V – Luật sư thuộc Công ty L – Đoàn luật sư tỉnh B (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà A, đường N. - Phường S - Thành phố B - tỉnh Bắc Ninh.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Trần Văn T1, sinh năm 1964 (có mặt)

2.2. Bà Thân Thị Q, sinh năm 1964 (có mặt)

Đều địa chỉ: thôn Đ, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Chị Nguyễn Thị Y – sinh năm 1984 (có mặt)

Địa chỉ: thôn D, xã B, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Người kháng cáo: Nguyên đơn anh Nguyễn Đức T

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Nguyên đơn là anh Nguyễn Đức T trình bày:

Ngày 03/3/2022, anh thỏa thuận mua thửa đất số 322, tờ bản đồ số 93, chiều rộng 6m, chiều dài hết đất, trong đó có 80m² đất thổ cư với giá là 280.000.000 đồng. Anh đã đặt cọc cho vợ chồng bà Thân Thị Q 100.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 03/3/2022 đến ngày 03/5/2022 vợ chồng bà Q phải bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh.

Vợ chồng bà Q cam kết tài sản thuộc quyền sở hữu của mình, có đủ giấy tờ chứng minh và không có tranh chấp với ai.

Quá thời hạn thỏa thuận, nếu vợ chồng bà Q không chuyển nhượng tài sản đã đặt cọc thì phải bồi thường cho anh số tiền 300.000.000 đồng nhưng đến nay vợ chồng bà Q vẫn không bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng không trả tiền đặt cọc và tiền bồi thường cho anh. Nay anh khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà Q phải trả lại cho anh 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 300.000.000 đồng tiền phạt cọc.

- Bị đơn là ông Trần Văn T1 trình bày:

Ngày 03/3/2022, vợ chồng ông thỏa thuận bán một phần thửa đất số 322, tờ bản đồ số 93, chiều rộng 6m, chiều dài hết đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, diện tích khoảng 154m² trong đó có 80m² đất thổ cư. Hai bên thống nhất anh T đặt cọc 100.000.000 đồng nhưng không hẹn ngày phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ ngày 03/3/2022 ông đã tiến hành làm thủ tục nhưng do dịch Covid-19 bùng phát trở lại, gia đình ông cũng bị C phải cách ly tại nhà không đi làm thủ tục tách thửa được.

Ngày 10/12/2022, gia đình ông được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đo đạc tách thửa theo bản trích đo chính lý. Ngày 15/12/2022, ông đã làm hồ sơ đề nghị tách thửa và nộp tại bộ phận 1 cửa của huyện Y và được hẹn trả kết quả ngày 13/01/2023. Ngày 20/12/2022 ông nhận được Công văn trả lại hồ sơ của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y với lý do: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ chính lý trang 4 diện tích còn lại không đúng, giấy chứng nhận ghi bút đỏ trên trang 3 không đúng quy định, trang bổ sung có phần tách thành 3 thửa là không đúng quy định. Sau đó gia đình ông đã nhờ tư vấn giải quyết nhưng vẫn chưa được.

Đến ngày 03/4/2023, Chính phủ ban hành nghị định số 10/NĐ-CP hướng dẫn về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 05/7/2023 ông lại nộp hồ sơ đề nghị tách thửa nhưng đến ngày 07/7/2023 ông lại nhận được công văn trả lại hồ sơ với lý do như lần trả lại hồ sơ trước đây. Khi ông đang làm thủ tục tách thửa thì anh T báo cho ông biết là không mua đất nữa và yêu cầu trả lại tiền cọc. Ông đã trình bày do dịch dã và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị sai nên chưa tách

được số. Nay ông vẫn đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc mà không đồng ý trả lại tiền cọc và phạt cọc.

* Đồng bị đơn là bà Thân Thị Q nhất trí với trình bày của ông T1.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Y trình bày: Chị là vợ anh T. Số tiền đặt cọc là tài sản riêng của anh T không liên quan đến chị.

Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 07/9/2023 của Toà án nhân dân huyện Yên Thế đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 328, khoản 2 Điều 351, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự;

Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đức T đối với ông Trần Văn T1 và bà Thân Thị Q.

- Buộc ông Trần Văn T1 và bà Thân Thị Q phải liên đới trả cho anh Nguyễn Đức T 100.000.000đồng (một trăm triệu đồng chẵn).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ thì phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền chậm trả ở thời điểm thanh toán.

- Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 300.000.000đồng của anh Nguyễn Đức T đối với ông Trần Văn T1 và bà Thân Thị Q.

2. Về án phí:

- Buộc ông Trần Văn T1 và bà Thân Thị Q phải chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc anh Nguyễn Đức T phải chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, trừ vào số tiền 10.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009240 ngày 30/6/2023 tại Chi cục thi hành án huyện Yên Thế. Anh Nguyễn Đức T phải nộp tiếp 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền thi hành án đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 30/10/2023, nguyên đơn anh Nguyễn Đức T kháng cáo một phần bản án đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu phạt cọc 300.000.000 đồng của anh đối với ông Trần Văn T1 và bà Thân Thị Q.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn anh Nguyễn Đức T thay đổi yêu

cầu khởi kiện, anh T chỉ yêu cầu ông T1 và bị Q thanh toán tiền cọc là 100.000.000 đồng, không yêu cầu thanh toán tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng. Bị đơn ông Trần Văn T1, bà Thân Thị Q nhất trí với yêu cầu của nguyên đơn ông T. Các đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

+ Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn anh Nguyễn Đức T và bị đơn ông Trần Văn T1, bà Thân Thị Q.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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 lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông T1, bà Q. Trả lại cho anh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 đồng theo biên lai thu số 0009240 ngày 30/6/2023 tại Chi cục thi hành án huyện Yên Thế.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 5 Điều 29 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 lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, anh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0000400 ngày 30/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Thế. Xác nhận anh T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1.] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Đức T, HĐXX xét thấy: anh T kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc bị đơn ông T1 và bà Q phải trả cho anh số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Nguyễn Đức T thay đổi yêu cầu khởi kiện, anh T chỉ yêu cầu ông T1 và bị Q thanh toán tiền cọc là 100.000.000 đồng, không yêu cầu thanh toán tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng. Bị đơn ông Trần Văn T1, bà Thân Thị Q nhất trí với yêu cầu của nguyên đơn ông T. Các đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

Ngày 11/4/2024, ông Trần Văn T1 và bà Thân Thị Q có trách nhiệm liên đới thanh toán cho anh Nguyễn Đức T 100.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên HĐXX căn cứ vào Điều 5, Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[2] Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, giải quyết các quyết định khác của bản án sơ thẩm mà không có kháng cáo, kháng nghị.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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 lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông T1, bà Q. Trả lại cho anh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 đồng theo biên lai thu số 0009240 ngày 30/6/2023 tại Chi cục thi hành án huyện Yên Thế.

[4.] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 5 Điều 29 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 lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, anh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0000400 ngày 30/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Thế. Xác nhận anh T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điểm đ Khoản 1 Điều 12; Khoản 5 Điều 29 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 51 /2023/DS-ST ngày 07/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang.

Căn cứ Điều 5; Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự, công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn anh Nguyễn Đức T và bị đơn ông Trần Văn T1, bà Thân Thị Q, cụ thể:

Ngày 11/4/2024, ông Trần Văn T1 và bà Thân Thị Q có trách nhiệm liên đới thanh toán cho anh Nguyễn Đức T 100.000.000 đồng tiền đặt cọc.

2. Về án phí:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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 lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông T1, bà Q. Trả lại cho anh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 đồng

theo biên lai thu số 0009240 ngày 30/6/2023 tại Chi cục thi hành án huyện Yên Thế.

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Căn cứ khoản 5 Điều 29 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 lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, anh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0000400 ngày 30/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Thế. Xác nhận anh T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Về quyền thi hành án: 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 và 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 điều 6, điều 7, 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.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi gửi:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Tòa án nhân dân huyện Yên Thế;
- Chi cục THADS huyện Yên Thế;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Việt Hùng