

Bản án số: 150/2024/DS-PT.

Ngày 19 - 7 - 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 VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trường.

Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Lạc.

Bà Huỳnh Thị Kiều Duyên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Đức Hoài Mi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Lữ Thị Tuyết Lan - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 159/2024/TLPT - DS ngày 10 tháng 6 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2024/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 179/2024/QĐ - PT ngày 13 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Lương Vũ D, sinh năm 1992 (có mặt).

Địa chỉ: Số G, Nguyễn Văn N, phường C, thành phố V.

- Bị đơn:

1. Anh Lê Minh T, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Địa chỉ tạm trú: Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

2. Chị Giang Thị Hồng N1, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của anh Lê Minh T và chị Giang Thị Hồng N1 là anh Trần Hồ N2, sinh năm 1987. Địa chỉ: Số A, ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (theo giấy ủy quyền ngày 19/7/2024, có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn anh Lê Minh T và chị Giang Thị Hồng N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 06/10/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án anh L Vũ D trình bày:*

Ngày 05/7/2023 giữa anh Lương Vũ D và vợ chồng anh Lê Minh T, chị Giang Thị Hồng N1 ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc anh T và chị N1 chuyển nhượng cho anh D thửa đất số 305, tờ bản đồ số 31, diện tích 100m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long do anh T đứng tên trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đ, anh D đặt cọc cho anh T và chị N1 số tiền 800.000.000đ, số tiền nhận chuyển nhượng còn lại 200.000.000đ anh D sẽ thanh toán cho anh T và chị N1 ngay sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức. Hợp đồng đặt cọc được công chứng, chứng nhận số 3220, quyền số 07/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C. Anh T và chị N1 cam kết ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 305 nêu trên sang cho anh D là không quá 90 ngày kể từ ngày hai bên ký vào hợp đồng đặt cọc. Ngay khi hai bên ký tên vào hợp đồng đặt cọc và được công chứng viên chứng nhận, anh D đã giao đủ số tiền cọc 800.000.000đ cho anh T và chị N1. Từ ngày 05/7/2023 đến ngày 05/10/2023 (đủ 90 ngày) như cam kết tại hợp đồng đặt cọc, anh D liên hệ nhiều lần để vợ chồng anh T, chị N1 đến văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

sang tên cho anh D nhưng anh T và chị N1 luôn tìm cách tránh mặt, không thực hiện cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã ký kết tại hợp đồng đặt cọc ngày 05/7/2023.

Nay anh D yêu cầu anh T và chị N1 phải liên đới trả lại cho anh D số tiền đặt cọc là 800.000.000đ và tiền phạt cọc là 800.000.000đ. Tổng cộng là 1.600.000.000đ.

- Bị đơn anh Lê Minh T vắng mặt nhưng tại bảng khai ý kiến ngày 08/12/2023 anh T trình bày: Ngày 05/7/2023 anh và vợ là chị N1 có ký hợp đồng đặt cọc với anh D nội dung anh và chị N1 chuyển nhượng cho anh D thửa đất số 305, tờ bản đồ số 31, diện tích 100m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long do anh T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận giá đất anh và chị N1 chuyển nhượng cho anh D 1.000.000.000đ, anh và chị N1 đã nhận tiền cọc của anh D 800.000.000đ còn lại 200.000.000đ thì anh D sẽ thanh toán cho anh và chị N1 ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức. Trong hợp đồng đặt cọc thể hiện anh và chị N1 đã nhận tiền cọc của anh D 800.000.000đ nhưng thực tế số tiền 800.000.000đ là anh cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 305, diện tích 100m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long do anh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh D vào tháng 5/2023 với giá là 800.000.000đ do số tiền anh cầm cố đất sát với giá trị đất nên anh D yêu cầu vợ chồng anh phải làm hợp đồng đặt cọc thửa 305 cho anh D.

Nay anh D yêu cầu anh và chị N1 phải liên đới trả lại cho anh D số tiền đặt cọc 800.000.000đ và tiền phạt cọc 800.000.000đ. Tổng cộng là 1.600.000.000đ thì anh không đồng ý mà anh chỉ đồng ý trả lại cho anh D số tiền 800.000.000đ là tiền cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không phải tiền đặt cọc.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2024/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ vào Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 274, Điều 275, Điều 292, Điều 328 và Điều 418 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lương Vũ D do bà Dương Thùy T1 đại diện theo ủy quyền.

Buộc anh Lê Minh T và chị Giang Thị Hồng N1 phải có nghĩa vụ liên đới trả lại tiền đặt cọc cho anh L Vũ D với số tiền 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng). Tổng cộng là 1.600.000.000đ (một tỷ sáu trăm triệu đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/5/2024 bị đơn anh Lê Minh T và chị Giang Thị Hồng N1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 05/7/2023 giữa anh Lương Vũ D với vợ chồng anh Lê Minh T, chị Giang Thị Hồng N1. Anh Lê Minh T và chị Giang Thị Hồng N1 đồng ý trả lại anh D số tiền vay theo hợp đồng đặt cọc ngày 05/7/2023 là 800.000.000đ và tiền lãi suất theo quy định pháp luật cho anh D. Đồng thời buộc anh Lương Vũ D trả lại cho anh Lê Minh T và chị Giang Thị Hồng N1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 305, tờ bản đồ số 31, diện tích 100m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Giữa nguyên đơn anh L Vũ D và anh Trần Hồ N2 đại diện hợp pháp của các bị đơn anh Lê Minh T, chị Giang Thị Hồng N1 thống nhất thỏa thuận được với nhau toàn bộ các vấn đề cần phải giải quyết trong vụ án như sau:

1. Anh Lê Minh T và chị Giang Thị Hồng N1 có nghĩa vụ liên đới trả cho anh L Vũ D số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Anh Lương Vũ D có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng anh Lê Minh T, chị Giang Thị Hồng N1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa DE 260189 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 30/6/2022. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L chỉnh lý cho anh Lê Minh T đứng tên trang 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 29/8/2022.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Lê Minh T và chị Giang Thị Hồng N1 đồng ý chịu nộp 42.000.000đ (bốn mươi hai triệu đồng).

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của những người tham gia tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi xét xử Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; Các đương sự có mặt thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 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 và lệ phí Tòa án.

Sửa bản án sơ thẩm. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh T và chị N1 phải chịu 42.000.000đ. Anh T và chị N1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

- Về thủ tục: Đơn kháng cáo của các bị đơn anh Lê Minh T và chị Giang Thị Hồng N1 đúng về hình thức, nội dung và còn trong thời hạn luật

định nên được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung:

[1] Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm: Giữa nguyên đơn anh L Vũ D và anh Trần Hồ N2 đại diện hợp pháp của các bị đơn anh Lê Minh T, chị Giang Thị Hồng N1 thống nhất thỏa thuận được với nhau toàn bộ các vấn đề cần phải giải quyết trong vụ án như sau:

- Anh Lê Minh T và chị Giang Thị Hồng N1 có nghĩa vụ liên đới trả cho anh L Vũ D số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Anh Lương Vũ D có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng anh Lê Minh T, chị Giang Thị Hồng N1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa DE 260189 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 30/6/2022. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L chỉnh lý cho anh Lê Minh T đứng tên trang 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 29/8/2022.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Lê Minh T và chị Giang Thị Hồng N1 đồng ý chịu nộp 42.000.000đ (bốn mươi hai triệu đồng).

Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Nên Hội đồng xét xử chấp nhận sự thỏa thuận của các đương sự nguyên đơn anh Lương Vũ D và anh Trần Hồ N2 đại diện hợp pháp của các bị đơn anh Lê Minh T, chị Giang Thị Hồng N1 và chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Căn cứ Điều 300 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2024/DS-ST, ngày 15/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án nên đương sự có kháng cáo không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả anh Lê Minh T và chị Giang Thị Hồng N1 mỗi người 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm theo các biên lai thu số 0009112 và 0009113 cùng ngày 27/5/2024.

[3] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không có kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn anh L Vũ D và anh Trần Hồ N2 đại diện hợp pháp của các bị đơn anh Lê Minh T, chị Giang Thị Hồng N1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2024/DS-ST, ngày 15/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ vào Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 274, Điều 275, Điều 292, Điều 328 và Điều 418 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 và khoản 2 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 và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Buộc anh Lê Minh T và chị Giang Thị Hồng N1 có nghĩa vụ liên đới trả cho anh L Vũ D số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Buộc anh Lương Vũ D có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng anh Lê Minh T, chị Giang Thị Hồng N1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa DE

260189 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 30/6/2022. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L chính lý cho anh Lê Minh T đứng tên trang 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 29/8/2022.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh Lê Minh T và chị Giang Thị Hồng N1 có nghĩa vụ liên đới nộp 42.000.000đ (bốn mươi hai triệu đồng).

Anh Lương Vũ D không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho anh L Vũ D số tiền 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008365 ngày 24/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả anh Lê Minh T và chị Giang Thị Hồng N1 mỗi người 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm theo các biên lai thu số 0009112 và 0009113 cùng ngày 27/5/2024.

5. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không có kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. 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 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 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.

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

Nơi nhận:

- TAND CC tại TP HCM: 01b;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long: 01b;
- CA.TAND TVL: 01b;
- Phòng KTNV&THA TAND TVL: 01b;
- TAND huyện Vũng Liêm: 01b;
- Chi cục THADS huyện Vũng Liêm: 01b;
- Mỗi đương sự: 01b;
- Lưu HS: 06b.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Trường