

Bản án số 135/2024/DS-PT
Ngày 30 – 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 THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Mai

Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Hiếu

Bà Nguyễn Hữu Thị Hào Hào

Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Kiều Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Lê Anh Pha - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30-7-2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 28/2024/TLPT-DS ngày 26-4-2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 13-3-2024 của Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 100/2024/QĐ-PT ngày 03-7-2024 ; giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Trần Công C**, sinh năm: 1968; Địa chỉ: Thôn E, xã F, thị xã G, tỉnh Quảng Nam; có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông **Nguyễn D**, sinh năm: 1966; Địa chỉ: Tổ 05, kiết 10, thôn H, xã J, huyện V, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Lê Thị T, sinh năm: 1969; Địa chỉ: thôn K, xã L, huyện V, thành phố Đà Nẵng; theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 27-7-2024 tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh B; có mặt.

3. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, tóm tắt như sau:

** Nguyên đơn - ông Trần Công C trình bày tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án:*

Ngày 12-4-2022 giữa tôi và ông Nguyễn D có giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc thửa đất số 168, tờ bản đồ số: 01, diện tích: 480m² tại địa chỉ thửa đất: Xã M, huyện V, thành phố Đà Nẵng. Ông Nguyễn D đã nhận tiền đặt cọc của tôi số tiền 520.000.000đ. Tôi đã nhiều lần liên lạc với ông D để ra công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông D không nghe máy, không trả lời.

Nay tôi khởi kiện yêu cầu Toà án buộc ông Nguyễn D hoàn trả cho tôi số tiền đã đặt cọc: 520.000.000đ và tiền lãi theo lãi suất ngân hàng là 0,012/tháng, thời gian 20 tháng kể từ ngày nhận tiền đặt cọc 520.000.000đ x 0,012 = 6.240.000đ x 20 tháng = 124.800.000đ. Tổng cộng số tiền yêu cầu ông D phải trả là 644.800.000đ.

Tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn thay một phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn D phải trả lãi với lãi suất 10%/năm (từ ngày 12-4-2022 đến 13-3-2024), cụ thể: 520.000.000đ x 10%/năm x 15 tháng = 66.000.000đ nhưng ông C tự nguyện cho ông D số tiền lãi: 36.000.000đ, còn lại chỉ yêu cầu tiền lãi là: 30.000.000đ. Tổng cộng ông Trần Công C yêu cầu ông Nguyễn D phải trả là 550.000.000đ, trong đó: 520.000.000đ tiền đặt cọc và 30.000.000đ tiền lãi.

** Bị đơn - ông Nguyễn D trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:*

Tôi thừa nhận vào ngày 12-4-2022 tôi có ký với ông Trần Công C số tiền nhận đặt cọc thửa đất số 168, tờ bản đồ số: 01, diện tích: 420m², địa chỉ thửa đất: Xã M, huyện V, thành phố Đà Nẵng với số tiền 520.000.000đ. Theo yêu cầu của tôi ông C đã chuyển vào tài khoản của em vợ tôi tên Lê Thị T số tiền 490.000.000đ và chuyển vào tài khoản của con tôi Nguyễn Thanh S số tiền 30.000.000đ. Nay ông C khởi kiện yêu cầu tôi trả lại số tiền 520.000.000đ mà tôi đã nhận cọc thì tôi đề nghị cho tôi thời gian để tôi và ông C thoả thuận để giải quyết.

Đối với tiền lãi ông C yêu cầu tôi trả thì tôi đồng ý với số tiền lãi mà ông C yêu cầu.

** Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng đã xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 13-3-2024 như sau:*

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, 357, 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" của ông Trần Công C đối với ông Nguyễn D.

Buộc ông Nguyễn D phải trả cho ông Trần Công C số tiền: 550.000.000đ. Trong đó, tiền đặt cọc: 520.000.000đ, tiền lãi là: 30.000.000đ.

Ông Trần Công C có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn D 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: I26xxxx, số cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 1319 QSDĐ/148 QĐUB, thửa đất số 468, tờ bản đồ số 1, diện tích 840m², địa chỉ: Xã M, huyện V, thành phố Đà Nẵng do Ủy ban nhân dân huyện Hoà Vang, tỉnh Quảng Nam – Đà Nẵng cấp ngày 13-4-1996 cho hộ ông Nguyễn D sau khi ông Nguyễn D thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền: 25.200.000đ. Hoàn trả lại cho ông Trần Công C số tiền: 14.896.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0001706 ngày 10-11-2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

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

* *Đơn kháng cáo:* Ngày 22-3-2024, ông Nguyễn D kháng cáo bản án sơ thẩm nói trên vì cho rằng đây không phải là số tiền cọc đất mà là số tiền ông Trần Công C cho em vợ ông D là bà Lê Thị T vay nặng lãi, còn ông D là người cho mượn bìa đồ thế chấp cho ông C và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án, cho em vợ ông trả tiền gốc mỗi cuối năm là 50.000.000đ và không tính tiền lãi do hoàn cảnh khó khăn.

* *Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Kiểm sát viên cho rằng tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn D là bà Lê Thị T trình bày đã trả tiền lãi rất nhiều lần cho ông Trần Công C bằng nhiều hình thức, còn ông C khai có cho bà T vay mượn nhưng từ năm 2021 đã thanh toán xong nên bà T đề nghị Tòa án tạo điều kiện để bà cung cấp các biên lai chuyển tiền sau thời điểm 2021. Vì vậy, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để bà T bổ sung tài liệu, chứng cứ mà không phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Căn cứ “Giấy nhận tiền đặt cọc đất” ngày 12-4-2022 có nội dung như sau: “Tôi tên là Nguyễn D. Hôm nay ngày 12-4-2024, tôi có nhận tiền cọc số

tiền là 520.000.000đ của ông Trần Công C. Tôi thống nhất bán 150m² đất thổ cư lâu dài với giá 800.000.000đ nằm trong thửa đất 468, tờ bản đồ số 1, diện tích 840m² đất thổ cư lâu dài, số I26015, số cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1319 QSDĐ/148 QĐUB. Thời gian hết hạn vào ngày 12-3-2023 ra công chứng hoặc trả lại số tiền đã nhận cọc.”

Theo nội dung tại văn bản trên thể hiện ông Trần Công C có đặt cọc cho ông Nguyễn D số tiền 520.000.000đ để nhận chuyển nhượng diện tích đất 150m² nằm trong thửa đất số 468, tờ bản đồ 01, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông D, với giá chuyển nhượng là 800.000.000đ. Hai bên thoả thuận hạn cuối ngày 12-3-2023 ra công chứng hoặc trả lại tiền cọc.

[2] Sau thời hạn đã thoả thuận, ông Nguyễn D không thực hiện thủ tục công chứng chuyển nhượng nên phải trả lại tiền cọc đã nhận 520.000.000đ cho ông Trần Công C theo Điều 328 của Bộ luật dân sự quy định về “Đặt cọc”. Các bên không có thoả thuận về phạt cọc nên không đề cập đến. Tuy nhiên, từ ngày 13-3-2023, ông D không trả lại tiền cho ông C thì phải chịu trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự. Toà án cấp sơ thẩm đã xử theo các quy định này là phù hợp pháp luật.

[3] Tại đơn kháng cáo, ông Nguyễn D cho rằng 520.000.000đ không phải là tiền đặt cọc mà là tiền ông Trần Công C cho em vợ của ông D là bà Lê Thị T vay nhiều lần rồi viết thành “Giấy nhận tiền đặt cọc đất” gộp cả gốc và lãi. Tuy nhiên, người đại diện theo uỷ quyền của ông D có mặt tại phiên toà phúc thẩm cũng chính là bà Lê Thị T đã trình bày về nguồn gốc số tiền như ông D nêu tại đơn kháng cáo nhưng không xuất trình được giấy tờ, tài liệu nào khác để chứng minh giữa ông D với ông C hoặc giữa bà T với ông C có tồn tại quan hệ vay mượn. Cùng với đơn kháng cáo, ông D đã nộp kèm theo một số Giấy nộp tiền, chứng từ giao dịch của Ngân hàng với nội dung bà Lê Thị T chuyển tiền cho ông C trong khoảng thời gian năm 2022, do vậy mà việc bà T cũng như đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên toà xét xử phúc thẩm để bà T nộp bổ sung các chứng từ chuyển tiền không được Hội đồng chấp nhận. Các Giấy nộp tiền, chứng từ giao dịch ông D đã nộp không ghi cụ thể bà T chuyển tiền cho ông C nhằm mục đích gì nên cũng không có giá trị chứng minh. Do vậy, đơn kháng cáo của ông D không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Tại phiên toà phúc thẩm, ông Trần Công C xem xét hoàn cảnh ông Nguyễn D nên đồng ý không tính lãi và giảm tiền gốc cho ông D xuống, chỉ yêu cầu ông D trả 500.000.000đ. Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận, chỉ tuyên buộc ông D phải trả cho ông C số tiền là 500.000.000đ, không tính lãi. Do đó, Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm về nội dung này.

Các thông tin về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: I260015, số cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 1319 QSDĐ/148 QĐUB, thửa đất số 468, tờ bản đồ số 1 ghi tại bản án sơ thẩm là chưa chính xác nên cần điều chỉnh lại theo Giấy chứng nhận ông Trần Công C cung cấp để kiểm tra tại phiên toà là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: I 226015, số vào sổ cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số: 1319-QSĐĐ/148QĐUB, thửa đất số 168, tờ bản đồ số 1.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm được tính lại trên số tiền 500.000.000đ ông Nguyễn D phải trả cho ông Trần Công C, tương ứng án phí là 24.000.000đ.

Án phí dân sự phúc thẩm ông Nguyễn D phải chịu do không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 148, Điều 293, Khoản 2 Điều 308, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Các Điều 328, 357, 468 Bộ luật dân sự;
- Nghị quyết 326/2016 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:

I. Không chấp nhận Đơn kháng cáo của ông Nguyễn D;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 13-3-2024 của Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng (*do nguyên đơn giảm số tiền yêu cầu thanh toán*):

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" của ông Trần Công C đối với ông Nguyễn D.

Buộc ông Nguyễn D phải trả cho ông Trần Công C số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

Ông Trần Công C có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn D 01 (một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: I 226015, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 1319-QSĐĐ/148QĐUB, thửa đất số 168, tờ bản đồ số 1, diện tích 840m², địa chỉ: Xã M, huyện V, thành phố Đà Nẵng do Ủy ban nhân dân huyện Hoà Vang, tỉnh Quảng Nam-Đà Nẵng cấp ngày 13-4-1996 cho hộ ông Nguyễn D sau khi ông Nguyễn D thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật dân sự.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền: 24.000.000đ.

Hoàn trả lại cho ông Trần Công C số tiền 14.896.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0001706 ngày 10-11-2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

II. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn D phải chịu 300.000đ nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001031 ngày 28-3-2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

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

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 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Thành phố Đà Nẵng;
- TAND H.Hoà Vang, TPĐN;
- Chi cục THADS H.Hoà Vang, TPĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trần Thị Thanh Mai