

Bản án số: 182/2024/DSPT
Ngày: 09 - 8 - 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 AN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Hai.

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Lễ

Bà Phạm Thị Minh Châu

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mộng Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Mai – Kiểm sát viên.

Vào ngày 09 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 167/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2024/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Tịnh Biên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 189/2024/QĐXX-PT ngày 28 tháng 6 năm 2024 và Thông báo mở lại phiên tòa phúc thẩm số 100/2024/TB-TA ngày 25 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm T, sinh năm 1982; Nơi cư trú: Tổ A, ấp V, xã V, thị xã T, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn:

2.1 Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1984;

2.2 Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1989.

Cùng nơi cư trú: Tổ I, khóm T, phường T, thị xã T, tỉnh An Giang.

Bị đơn kháng cáo; Viện kiểm sát không kháng nghị.

(Ông T, N và bà G có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông **Phạm T** trình bày:

Ngày 30/7/2022 giữa ông và vợ chồng ông **Nguyễn Văn N** và bà **Nguyễn Thị G** xác lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất 2.398 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07772 thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 56, do Ủy ban nhân dân huyện **T** (nay là thị xã **T**) cấp cho ông **N** và bà **G**. Giá chuyển nhượng là 980.000.000 đồng, số tiền đặt cọc 380.000.000 đồng và thỏa thuận đến ngày 30/10/2022 ông **N**, bà **G** sẽ di dời mộ trên đất; ông sẽ giao số tiền còn lại 600.000.000 đồng và các bên đến Phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đất.

Đúng hẹn, ông đến đất nhưng ngôi mộ trên vẫn chưa di dời. Sau đó, ngày 30/12/2022 vợ chồng ông **N**, bà **G** đến nhà ông, xin gia hạn thêm 03 tháng sau sẽ di dời, trễ thì đến thanh minh năm 2023. Các bên ký lại hợp đồng vào ngày 30/12/2022, nội dung như hợp đồng ngày 30/7/2022 nhưng có bổ sung số tiền thêm 20.000.000 đồng, thời gian di dời mộ đến ngày 10/3/2023 và thêm câu “ Nếu có thay đổi về thời gian hai bên sẽ thỏa thuận giải quyết” .

Sau đó, ông đến đất xem, nhưng mộ chưa di dời (sau ngày 10/3/2023). Khi gặp thì ông **N**, bà **G** nói: chờ xem ngày, tháng tốt mới di dời mộ được. Vì bận làm ăn, đến khoảng tháng 6 năm 2023 ông đến đất xem thì thấy có người lạ trồng trụ đá, qua tìm hiểu được biết ông **N**, bà **G** đã sang nhượng đất cho người khác; ông đến nhà nhiều lần không gặp, điện thoại không được nên tranh chấp.

Nay yêu cầu ông **Nguyễn Văn N**, bà **Nguyễn Thị G** trả lại số tiền 380.000.000 tiền đặt cọc ngày 30/7/2022 và bồi thường tiền đặt cọc 380.000.000 đồng, tổng cộng 760.000.000 đồng.

Trước khi khởi kiện, vợ chồng ông **N** không có trả cho ông số tiền 100.000.000 đồng.

Bị đơn, ông **Nguyễn Văn N**, bà **Nguyễn Thị G** cùng trình bày:

Thừa nhận có ký kết với ông **Phạm T** hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.398m² vào ngày 30/7/2022 trong thời hạn 90 ngày, kể từ ngày 30/7/2022 đến hết 10 giờ ngày 30/10/2022 và đã nhận tiền cọc là 380.000.000 đồng.

Khi đến thời hạn, ông **T** không đủ số tiền, nên ngày 30/12/2022 giữa các bên ký lại hợp đồng đến ngày 10/3/2023.

Do xem ngày dời mộ không được nên hẹn đến thanh minh năm 2023 và đến ngày 19/02/2023 âm lịch (sau thanh minh 03 ngày) ông, bà thuê ông **T1** (không rõ họ và địa chỉ) bốc mộ di dời về phía sau nhà.

Nay ông **T** yêu cầu trả lại số tiền 280.000.000 đồng trong số tiền 380.000.000 đồng tiền đặt cọc ngày 30/7/2022 ông, bà không đồng ý. Bởi vì, sau đó ông **T** đến nhà nói không có khả năng tiếp tục thực hiện hợp đồng, do Ngân

hàng không cho vay và yêu cầu chúng tôi bán đất cho người khác. Đối với số tiền cọc, cho lại bao nhiêu tiền cũng được.

Vì tin tưởng, vợ chồng sang nhượng đất tranh chấp cho người khác và đưa cho ông T số tiền 100.000.000 đồng.

Diễn biến tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu trả số tiền cọc 280.000.000 đồng, rút lại yêu cầu bồi thường số tiền cọc 380.000.000 đồng; bị đơn không đồng ý. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Tịnh Biên đã tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm T đối với ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị G về yêu cầu ông N, bà G bồi thường tiền cọc 380.000.000 (Ba trăm tám mươi triệu đồng) đồng .

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm T đối với ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị G.

Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm liên đới trả số tiền 280.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu đồng) cho ông Phạm Tuấn .

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí dân sự, về áp dụng luật thi hành án và tuyên về quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 24 tháng 5 năm 2024, bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị G kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Tuấn .

Tại phiên tòa phúc thẩm

Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, giữ y bản án sơ thẩm.

Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận 01 phần đơn kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của nguyên đơn, bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị G kháng cáo nhưng không cung cấp, bổ sung tài liệu, chứng cứ mới. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận đơn kháng cáo của ông N và bà G. Giữ y Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 14/5/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Tịnh Biên.

Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, đề nghị giữ y.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Viện kiểm sát và của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp lệ của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị G làm trong thời hạn, có hình thức, nội dung phù hợp và đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo đúng quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng: Căn cứ Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, cấp sơ thẩm xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng.

[3] Về quan hệ tranh chấp: Cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp.

[4] Về nội dung:

[4.1] Nguyên đơn ông Phạm T cho rằng, vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị G đã nhận của ông số tiền 380.000.000 đồng để chuyển nhượng đất cho ông, nhưng sau đó lại chuyển nhượng cho người khác nên yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 280.000.000 đồng (giảm 100.000.000 đồng).

Bị đơn, ông N và bà G thừa nhận, nhưng cho rằng ông T có lỗi, không đồng ý trả lại số tiền.

[4.2] Hội đồng xét xử xét thấy, các bên thừa nhận vào ngày 30/7/2022 cùng ký thỏa thuận đặt cọc số tiền 380.000.000 đồng để chuyển nhượng diện tích 2.398m² đất, với giá 980.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc và thanh toán là 90 ngày kể từ ngày 30/7/2022 đến ngày 30/10/2022.

Đến ngày 30/12/2022 giữa các bên ký tiếp hợp đồng đặt cọc ghi thêm số tiền chuyển nhượng là 20.000.000 đồng (nhưng không giao tiền) và thỏa thuận đến ngày 10/3/2023 bên ông N, bà G sẽ di dời mộ trên đất; ông T sẽ giao đủ số tiền còn thiếu là 620.000.000 đồng và cùng đến Văn phòng Công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

[4.3] Sau ngày 10/3/2023 các bên không thỏa thuận được với nhau. Ông T cho rằng, đến khoảng ngày 13/3/2023 ông đến xem đất nhưng mộ chưa di dời. Khi gặp thì ông N, bà G nói: chờ xem ngày, tháng tốt để di dời. Vì bận làm ăn, đến khoảng tháng 6 năm 2023 ông đến đất xem thì thấy có người lạ trồng trụ đá, lúc này ông biết đất chuyển nhượng nên tranh chấp.

Ông N và bà G cho rằng, ông T không có khả năng tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu sang nhượng đất cho người khác và cho xin lại số tiền đặt cọc (không nói rõ bao nhiêu tiền). Ngày 06/6/2023 ông, bà ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Thúy M và trả lại cho ông T số tiền 100.000.000 đồng.

Tuy nhiên, ngoài lời trình bày, các bên không cung cấp được chứng cứ, chứng minh.

[5] Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự 2015 “...nếu bên đặt cọc (ông T) từ chối giao kết hợp đồng thì số tiền đặt cọc 380.000.000 đồng thuộc về bên nhận đặt cọc (ông N, bà G); nếu bên nhận đặt cọc từ chối giao kết hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc số tiền đặt cọc 380.000.000 đồng và 01 khoản tiền tương ứng số tiền 380.000.000 đồng.

Vì vậy, khi khởi kiện ông T yêu cầu ông N, bà G phải trả số tiền đặt cọc 380.000.000 đồng và bồi thường thêm số tiền tương đương 380.000.000 đồng, tổng cộng 760.000.000 đồng là đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, khi Tòa án hòa giải, các bên đã thỏa thuận xong, theo đó ông N, bà G phải hoàn trả số tiền 280.000.000 đồng cho ông T là có lợi cho bên bị đơn.

Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[6] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của ông N, bà G. Đề nghị này, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[8] Các phần Quyết định còn lại của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, ông N và bà G phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 280, 288 và Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 27 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị G.

Giữ y bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 14/5/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Tịnh Biên.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm T đối với ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị G.

Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị G liên đới trả số tiền

280.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu đồng) cho ông **Phạm Tuấn**.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 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 năm 2015.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm T** đối với ông **Nguyễn Văn N**, bà **Nguyễn Thị G** về bồi thường số tiền cọc 380.000.000 đồng (Ba trăm tám mươi triệu đồng).

3. Án phí phúc thẩm: Ông **Nguyễn Văn N**, bà **Nguyễn Thị G** mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng và đã nộp xong theo biên lai thu số 0010921 và 0010922 ngày 24/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tịnh Biên.

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 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện;
- Chi cục THA dân sự huyện;
- Các đương sự;
- Văn phòng;
- Phòng KTNV&THA;
- Tòa Dân Sự.

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

Trương Văn Hai