

Bản án số: 642/2024/DS-PT

Ngày 20 - 12 - 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 ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên Ông Nguyễn Chí Dũng
tòa:

Các Thẩm phán: Ông Lê Khắc Thịnh
Ông Lê Thành Tôn

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Bảo Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Huỳnh Thị Đạm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và ngày 20 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 509/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2024/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 626/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Số F, khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Thanh Đ: Chị Nguyễn Thị Phương T, sinh năm 1993; Địa chỉ: Số A, ấp H, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

2. *Bị đơn:* Ông Võ Văn Q, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số A, ấp H, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn Q: Ông Trương Thế T1, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số A, khóm A, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Phan Thị L, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Số A, ấp H, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị L: Ông Trương Thế T1, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số A, khóm A, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

4. *Người kháng cáo:* Ông Võ Văn Q là bị đơn và bà Phan Thị L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

(Anh Đ, chị T, ông T1, ông Q có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn anh Nguyễn Thanh Đ do chị Nguyễn Thị Phương T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguyên vào khoảng đầu tháng 7 năm 2023 không nhớ ngày cụ thể, anh Đ và ông Võ Văn Q có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng chiều ngang 7m, chiều dài 33m, diện tích 231m², thuộc một phần thửa đất số 1724, tờ bản đồ số 4, do ông Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện L với giá chuyển nhượng là 577.000.000 đồng. Anh Đ có đặt cọc cho ông Q số tiền 100.000.000 đồng ghi chung trong hợp đồng đặt cọc.

Sau đó, ngày 23/8/2023 anh Đ và ông Q làm lại hợp đồng đặt cọc, anh Đ giao thêm 350.000.000 đồng, cộng với 100.000.000 đồng đặt cọc tháng 7 năm 2023, tổng cộng số tiền đặt cọc 450.000.000 đồng và xé bỏ hợp đồng đặt cọc tháng 7 năm 2023, phần đất chuyển nhượng như thỏa thuận ban đầu. Ngoài ra, có thỏa thuận phạt cọc nếu vi phạm hợp đồng, hợp đồng đặt cọc do anh Đ ghi và lập hợp đồng, chữ viết sửa lại trong hợp đồng do ghi sai thửa đất, tờ bản đồ và diện tích 526m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên anh Đ sửa lại, thời điểm sửa có ông Q chứng kiến. Hợp đồng thỏa thuận đến ngày 20/9/2023 bên ông Q phải ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông Q không thực hiện, anh Đ hỏi lý do thì ông Q cho biết không chuyển nhượng đất nữa. Sau đó anh Đ ra Thông báo gia hạn cho ông Q thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng đến ngày 09/10/2023 nhưng ông Q vẫn không thực hiện nên phát sinh tranh chấp.

Hiện đất vẫn do ông Q và bà L quản lý sử dụng, anh Đ đã giao tiền đặt cọc cho ông Q 02 lần, tổng cộng 450.000.000 đồng. Do đó, lỗi hoàn toàn thuộc về ông Q và bà L không thực hiện hợp đồng, anh Đ không tranh chấp đất chuyển nhượng. Anh Đ yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/8/2023, buộc ông Q và bà L phải liên đới trả lại cho anh Đ số tiền đặt cọc 450.000.000 đồng và phạt cọc 450.000.000 đồng, tổng cộng 900.000.000 đồng. Mặc dù, bà L không có ký tên vào hợp đồng đặt cọc nhưng bà L có mặt và thực hiện giao dịch cả hai lần nhận tiền cọc, bà L là vợ ông Q, anh Đ có gọi điện thoại cho bà L và ghi âm cuộc nói chuyện, bà L thừa nhận có nhận tiền đặt cọc 450.000.000 đồng, bà L phải có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ cùng ông Q. Ngoài ra, anh Đ không còn yêu cầu gì khác.

- Bị đơn ông Võ Văn Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị L do ông Trương Thế T1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Q thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 23/8/2023, thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 1724, tờ bản đồ số 4, diện tích 526m² do ông Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng 577.000.000 đồng, thực tế thỏa thuận chỉ chuyển nhượng chiều ngang 7m, chiều dài 33m, diện tích 231m², thuộc một phần thửa đất số 1724 với giá chuyển nhượng 2.500.000 đồng/m², thành tiền 577.500.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc ghi sai diện tích chuyển nhượng do anh Đ tự ý sửa diện tích từ 231m² thành 526m² không đúng với thỏa thuận, nên ông Q không đồng ý chuyển nhượng đất cho anh Đ nữa. Hiện đất ông Q đang quản lý.

Trong hợp đồng đặt cọc ngày 23/8/2023 thể hiện anh Đ đặt cọc 450.000.000 đồng nhưng chưa giao tiền. Điều 3 hợp đồng đặt cọc có ghi thời hạn thanh toán là sau khi ra Phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng, do anh Đ sửa diện tích trong hợp đồng ông Q không đồng ý nên không ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận. Ông Q có nhận Thông báo của anh Đ gửi qua đường bưu chính yêu cầu ra Phòng công chứng thực hiện thủ tục chuyển nhượng, do diện tích chuyển nhượng anh Đ sửa tăng thêm không đúng như thỏa thuận nên ông Q không đồng ý chuyển nhượng nữa.

Ông Q đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, tiền đặt cọc chưa nhận, đất chuyển nhượng chưa giao, chưa phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa anh Đ và ông Q. Vì mới vừa ký hợp đồng đặt cọc và anh Đ sửa diện tích chuyển nhượng ông Q đã không đồng ý chuyển nhượng đất, không có nhận tiền cọc của anh Đ.

Ông Q và bà L không đồng ý trả lại tiền cọc và phạt cọc theo yêu cầu của anh Đ. Vì ông Q và bà L không có nhận bất cứ khoản tiền đặt cọc nào của anh Đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Q và bà L đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho anh Đ như đã thỏa thuận, anh Đ phải trả đủ tiền chuyển nhượng 577.500.000 đồng, do ông Q và bà L chưa nhận bất cứ khoản tiền nào của anh Đ. Bà L không tham gia đặt cọc, không có chứng kiến việc thỏa thuận đặt cọc giữa anh Đ và ông Q, bà L có biết việc thỏa thuận chuyển nhượng đất như ông Q trình bày. Còn đoạn ghi âm anh Đ cung cấp thì ông T1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Q và bà L có được Tòa án cho nghe nhưng không có ý kiến.

Tại quyết định bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2024/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung xét xử:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
2. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/8/2023 được ký kết giữa anh Nguyễn Thanh Đ và ông Võ Văn Q đối với thửa đất số 1724, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, do ông Võ Văn Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Hiện đất do ông Q đang quản lý sử dụng).

3. Buộc ông Võ Văn Q và bà Phan Thị L phải liên đới trả lại cho anh Nguyễn Thanh Đ số tiền đặt cọc 450.000.000 đồng và tiền phạt cọc 450.000.000 đồng, tổng cộng 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của anh Đ, mà ông Q, bà L chưa thi hành xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng ông Q, bà L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất chậm trả theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Q và bà L liên đới nộp 39.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả anh Nguyễn Thanh Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 19.500.000 đồng theo biên lai số 0007437, ngày 30/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/8/2024 ông Võ Văn Q và bà Phan Thị L kháng cáo sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2024/DS-ST ngày 19/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung. Không công nhận việc anh Nguyễn Thanh Đ đơn phương hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2023 giữa ông Q với anh Đ, vì lỗi do anh Đ đơn phương hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bị mất tiền đặt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn anh Nguyễn Thanh Đ và chị Nguyễn Thị Phương T là người đại diện theo ủy quyền của anh Đ và bị đơn ông Võ Văn Q, ông Trương Thế T1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị L thống nhất thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Anh Nguyễn Thanh Đ yêu cầu ông Võ Văn Q và bà Phan Thị L trả lại số tiền đặt cọc 450.000.000 đồng và hủy hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2023. Ông Võ Văn Q và bà Phan Thị L đồng ý trả cho anh Nguyễn Thanh Đ số tiền đặt cọc 450.000.000 đồng và hủy hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2023.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Ông Võ Văn Q và bà Phan Thị L đồng ý trả cho anh Nguyễn Thanh Đ số tiền đặt cọc 450.000.000 đồng và hủy hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng

quyền sử dụng đất ngày 23/8/2023. Xét thấy, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và trái đạo đức xã hội nên chấp nhận. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của ông Võ Văn Q và bà Phan Thị L nộp trong thời hạn luật định. Căn cứ Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Võ Văn Q và bà Phan Thị L yêu cầu sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Không công nhận việc anh Nguyễn Thanh Đ đơn phương hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2023 giữa ông Q với anh Đ, vì lỗi do anh Đ đơn phương hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bị mất tiền đặt cọc.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm anh Nguyễn Thanh Đ và chị Nguyễn Thị Phương T là người đại diện theo ủy quyền của anh Đ và bị đơn ông Võ Văn Q, ông Trương Thế T1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị L đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Anh Nguyễn Thanh Đ yêu cầu ông Võ Văn Q và bà Phan Thị L trả lại số tiền đặt cọc 450.000.000 đồng và hủy hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2023. Ông Võ Văn Q và bà Phan Thị L đồng ý trả cho anh Nguyễn Thanh Đ số tiền đặt cọc 450.000.000 đồng và hủy hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2023. Xét thấy, việc thỏa thuận giữa các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy yêu cầu kháng cáo của ông Q và bà L là có căn cứ chấp nhận. Do tại phiên tòa phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, nên sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2024/DS-ST ngày 19/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp sửa bản án dân sự sơ thẩm, theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là có căn cứ nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án nên án phí tính lại cho phù hợp, ông Q và bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Q và bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, 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 khoản 2 Điều 308, Điều 300 và khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Võ Văn Q và bà Phan Thị L.
2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2024/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung.
3. Công nhận sự thỏa thuận giữa anh Nguyễn Thanh Đ và ông Võ Văn Q, bà Phan Thị L như sau:

3.1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/8/2023 được ký kết giữa anh Nguyễn Thanh Đ và ông Võ Văn Q đối với thửa đất số 1724, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do ông Võ Văn Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Hiện đất do ông Q đang quản lý sử dụng).

3.2. Ông Võ Văn Q và bà Phan Thị L liên đới trả cho anh Nguyễn Thanh Đ số tiền đặt cọc 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng).

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, 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Võ Văn Q và bà Phan Thị L phải chịu 22.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho anh Nguyễn Thanh Đ 19.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007437, ngày 30/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Văn Q và bà Phan Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013980, ngày 05/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung.

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, 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.

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

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

Nơi nhận:

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Lai Vung;
- Chi cục THADS huyện Lai Vung;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Ngọc).

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

Nguyễn Chí Dũng