

Bản án số: 06/2021/DS-PT

Ngày: 15 - 01 - 2021

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán: Bà Lê Hồng Hạnh

Ông Vũ Hoàng Linh

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Ông Hà Văn Hiến- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 15 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 221/2020/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2020/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện HQ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 234/2020/QĐXXPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Bà Đỗ Thị Ánh H, sinh năm 1977; Nơi cư trú: Số nhà 12, đường NE8, khu phố 3B, pH Thới H1, thị xã B, tỉnh Bình Dương (có mặt).

***Bị đơn:** Ông Lê Xuân H1, sinh năm 1983; Nơi cư trú: Ấp Quản Lợi B, xã Tân L, huyện HQ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

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

- Bà Nguyễn Thị Hồng Th, sinh năm 1979; Nơi cư trú: Ấp B, xã Đồng N, huyện HQ, tỉnh Bình Phước.

- Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1981; Nơi cư trú: Tổ 9, ấp Trung Sơn, xã Thông An, huyện HQ, tỉnh Bình Phước.

*** Người kháng cáo:** Bị đơn ông Lê Xuân H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 23/12/2019, bản tự khai, biên bản H1 giải và tại phiên toà nguyên đơn bà Đỗ Thị Ánh H trình bày:

Vào ngày 24/8/2019 ông Lê Xuân H1 có lập hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo đi đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị Ánh H diện tích đất 23 ha trên đất có trồng cao su đang khai thác tọa lạc tại khoảnh 11 tiểu khu 42, rừng phòng hộ Dầu Tiếng, thuộc xã Cây Cày, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, đất này có sổ giao khoán đứng tên ông Ngô Quang Nghĩa, ông Ngô Quang Long kế thừa (ông Long là con ông Nghĩa, ông Nghĩa đã chết) với giá chuyển nhượng đất và tài sản trên đất là 10.000.000.000 đồng, bà H đã đặt cọc trước cho ông H1 số tiền 1.000.000.000 đồng, hai bên có làm giấy đặt cọc theo mẫu ngày 24/8/2019, các bên có ký tên bên mua, bên bán và có 02 hai người làm chứng là bà Nguyễn Thị Hồng Th và ông Hồ Đức Hoan. Khi làm thủ tục đặt cọc để tiến tới làm thủ tục chuyển nhượng đất thì bà H biết đất này đang đứng tên nhận giao khoán là ông Ngô Quang Long nên có nói với ông H1 là bà muốn gặp chủ nhận giao khoán đất nhưng ông H1 không đồng ý và nói đất này là của ông Chú nên nhờ bán giùm, do ông chú làm trong cơ quan nhà nước và có chức vụ trong xã hội nên không muốn ra mặt, ông H1 còn nói em chỉ bán giùm chứ không lấy một đồng hoa hồng trong việc chuyển nhượng, bà H nghe vậy đồng ý làm thủ tục đặt cọc và giao tiền cọc cho ông H1. Bà H đã giao hết tiền đặt cọc cho ông H1 ngay sau khi lập giấy biên nhận cọc. Các bên thỏa thuận: sau khi các bên làm giấy đặt cọc có cam kết hẹn đến ngày 24/10/2019 các bên sẽ ra văn phòng công chứng ký sang nhượng đất và tài sản trên đất cho bà H. Trong nội dung cam kết tại giấy biên nhận cọc ông H1 cam kết sẽ ra sổ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), đất này không có tranh chấp với ai và bao sơ đồ đo vẽ; bên bà H sẽ giao số tiền còn lại 9.000.000.000 đồng. Ngày 23/10/2019 bà và em rể và 01 người môi giới là ông Hoan lên rừng phòng hộ Dầu Tiếng để kiểm tra tính pháp lý nhưng thấy không ổn, không như ông H1 hứa hẹn và phát hiện đất đang tranh chấp. Ngày 24/10/2019 như cam kết để các bên làm thủ tục chuyển nhượng thì ông H1 không ra Phòng công chứng để làm thủ tục sang nhượng mà yêu cầu bà ra quán cà phê để giao tiền nên bà không đồng ý và đi về. Sau đó bà có tìm hiểu, biết đất này là đất thuộc rừng phòng hộ Dầu tiếng quản lý, không thể làm thủ tục sang nhượng tại phòng công chứng và nay vợ ông Long đang tranh chấp nên bà có gọi điện báo cho ông H1 biết và yêu cầu dừng việc sang nhượng, yêu cầu ông H1 hoàn lại số tiền cọc nhưng ông H1 không trả mà ông H1 yêu cầu bà phải đưa nốt số tiền 9.000.000.000 đồng còn lại tại quán cà phê nhưng không làm bất kỳ giấy tờ gì nên bà không đồng ý. Bà H thấy không ổn nên đã đưa ra nhiều chứng cứ về việc không thể làm thủ tục sang nhượng được vì đất này là đất rừng phòng hộ Dầu Tiếng quản lý và hiện đất đang có tranh chấp, ông H1 đã vi phạm về cam kết. Nay bà H khởi kiện ông H1 trả lại cho bà tiền đã đặt cọc là 1.000.000.000 đồng vì ông H1 vi phạm sau:

Thứ nhất: đất đang tranh chấp giữa gia đình ông Ngô Quang Long và vợ ông Long.

Thứ hai: Thời gian thuê giao khoán ông H1 cam kết từ 34 năm, nhưng thực tế còn 20 năm.

Thứ ba: Diện tích chuyển nhượng 23ha nhưng trên thực tế còn 22ha, do 01 ha đã bị thu hồi giao cho nhà máy xi măng.

Thứ tư: Các bên cam kết tới thời điểm ngày 24/10/2019 ký sang nhượng và ông H1 phải giao bản vẽ nhưng ông H1 không thực hiện.

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa bị đơn ông Lê Xuân H1 trình bày:

Sáng ngày 24/8/2019, ông H1 có lập hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho hợp đồng chuyển nhượng diện tích thửa đất 23ha trên đất có trồng cao su đang khai thác tọa lạc tại khoảnh 11 tiểu khu 42, Rừng phòng hộ Dầu Tiếng, xã Cây Cày, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, đất này có sổ giao khoán đứng tên ông Ngô Quang Nghĩa và ông Ngô Quang Long là người thừa kế (ông Long là con ruột ông Nghĩa, ông Nghĩa đã chết) của ông Ngô Quang Long với giá sang nhượng là 7,5 tỷ đồng, ông H1 và ông Long viết giấy đặt cọc 1.000.000.000 đ (một tỷ đồng). Sau khi ông H1 làm giấy đặt cọc với ông Long vào buổi sáng ngày 24/8/2019 thì chiều ngày 24/8/2019 ông H1 lại làm hợp đồng đặt cọc với bà Đỗ Thị Ánh H và nhận cọc 1.000.000.000 đồng nhằm đảm bảo cho việc ký kết chuyển nhượng diện tích đất nói trên. Sau khi nhận cọc ông H1 đưa sổ giao khoán vẫn đứng tên ông Ngô Quang Long cho bà H và nói rõ cho bà H biết đất này là đất nhận giao khoán, đất không có sổ đỏ, chỉ chuyển nhượng thành quả lao động trên đất và bà H đồng ý nhận chuyển nhượng và giao tiền cọc, ông H1 cũng có nói với bà H theo sổ giao khoán là 23ha nhưng do đã hiến tặng cho Nhà máy xi măng 01ha hiện còn có 22ha nhưng nếu trên thực tế đo đạc lại có khả năng hơn 22ha, bà H không có ý kiến gì và nói diện tích không quan trọng miễn sao sang tên cho bà H và đồng ý đặt cọc để sang nhượng. Ông H1 nhận tiền cọc của bà H nhằm chuyển nhượng diện tích đất và tài sản trên đất trên cho bà H với giá 10 tỷ đồng. Bà H đặt cọc số tiền 01 tỷ đồng (một tỷ đồng), số tiền: 9.000.000.000 đồng (chín tỷ đồng) còn lại sẽ giao cho ông H1 vào ngày 24/10/2019 để tiến hành làm hợp đồng giao khoán từ tên ông H1 sang tên bà H thì ông H1 đồng ý.

Khi chưa đến ngày giao tiền thì bà H có gọi điện nói với ông H1 “đất này trong tầm nguy hiểm” và cho rằng ông H1 vi phạm các cam kết trong hợp đồng đặt cọc. Ông H1 không đồng ý vì ông H1 đã thông báo cho bà H về tình trạng đất sang nhượng nhưng bà H đồng ý đặt cọc. Đến hạn bà H không giao đủ tiền để thực hiện chuyển nhượng hợp đồng thuê khoán là bà H vi phạm cam kết. Nay bà H yêu cầu ông H1 trả số tiền 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc thì ông H1 không đồng ý. Lý do: bà H không thực hiện hết Hợp đồng sang nhượng giao khoán tại rừng phòng hộ, bà H vi phạm hợp đồng đặt cọc nên mất tiền đặt cọc.

Trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết vụ án trước khi mở phiên tòa:

- Ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Do ông H1 là bạn bè nên trước khi ông H1 nhận tiền cọc của bà H, thì ông H1 gặp ông Đ và có nói là ông mới nhận đặt cọc miếng đất 22 ha ở xã Tân H1, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh của bà H ở Bình Dương với số tiền 1 tỷ đồng, sau đó ông H1 rủ ông Đ hùn hạp vào mua chung, mục đích là để bán lại cho bà H kiếm lời (ông H1 trình bày là ông mua của ông Long nào đó với giá 7,5 tỷ sau đó bán lại cho bà H 10 tỷ) khi nhận tiền cọc của chị H thì ông H1 vẫn chưa đưa hết tiền cho ông Long và ông H1 đặt tiền cọc trước đó cho ông Long bao nhiêu ông Đ không biết, ông Đ không biết ông Long là ai, sau này mới biết. Vì cũng muốn kiếm ít tiền lời nên ông Đ đồng ý mua chung với ông H1, việc ông H1 nhận cọc của chị H như thế nào ông Đ không biết, sau đó ông Đ đi vay để đưa cho ông H1 hơn 2 tỷ đồng để đặt cọc và cùng ông H1, chị Th mua chung diện tích đất nói trên số tiền là 7,2 tỷ đồng. Tiền cọc mà ông H1 nhận của bà H không liên quan gì đến ông Đ nên không ý kiến và yêu cầu gì. Việc ông Đ cùng hùn hạp với ông H1 và chị Th nay mỗi người đã nhận hợp đồng giao khoán với Ban quản lý rừng phòng hộ Dầu Tiếng một phần.

- Bà Nguyễn Thị Hồng Th trình bày tại bản tự khai ngày 27/7/2020:

Đối với diện tích đất tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông H1 và bà H diện tích 22ha là trước đây ông H1 nói với bà Th em có 22ha ở xã Tân H1, Tân Châu, Tây Ninh chị kiếm người giới thiệu chị em mình kiếm tiền cả phê. Sau đó bà Th quen người tên Hoàn và giới thiệu bà H để mua đất và thấy giấy tờ hợp lệ nên đồng ý mua với số tiền 10 tỷ đồng. Vào ngày 24/8/2019 bà H lên đặt cọc 1.000.000.000 đồng cho ông H1 có sự chứng kiến của bà Th và ông Hoàn. Sau khi nhận cọc của bà H, ông H1 cầm tiền đặt cọc cho ông Long chủ đất. Đến ngày hẹn nhận đất là ngày 24/10/2019, bà H không nhận đất mà hủy hợp đồng đặt cọc và đòi lại tiền đã đặt cọc, ông H1 không đồng ý vì đã dùng để đặt cọc cho ông Long. Sau đó bà Th, ông Đ và ông H1 đã bỏ tiền mua lại diện tích đất này, bà Th được 7,5ha đã chuyển nhượng cho người khác. Đối với số tiền ông H1 nhận đặt cọc của bà H 1tỷ đồng rồi đi đặt cọc cho ông Long chứ không chia cho bà. Bà Th xác định bà không liên quan đến số tiền cọc đang tranh chấp. Nay bà H yêu cầu ông H1 trả lại tiền cọc 1tỷ đồng đã giao cho ông H1 bà Th không ý kiến gì vì không liên quan gì. Nay bà Th bận công việc nên yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 36/2020/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện HQ, tỉnh Bình Phước quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Ánh H.

Hợp đồng đặt cọc ngày 24/8/2019 (Giấy biên nhận đặt cọc) giữa bà Đỗ Thị Ánh H và ông Lê Xuân H1 bị vô hiệu.

Buộc ông Lê Xuân H1 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Đỗ Thị Ánh H số tiền đã nhận cọc theo hợp đồng đặt cọc (Giấy biên nhận đặt cọc) ngày 24/8/2019 là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản: Ông Lê Xuân H1 phải chịu 5.000.000 (Năm triệu) đồng. Do bà Đỗ Thị Ánh H đã tạm ứng trước số tiền 5.000.000 đồng theo biên lai thu ngày 05/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện

HQ, tỉnh Bình Phước nên ông Lê Xuân H1 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Đỗ Thị Ánh H số tiền 5.000.000 (Năm triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 17/9/2020 bị đơn ông Lê Xuân H1 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xác minh, thu thập, làm rõ, đánh giá lại chứng cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các bên đương sự tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử: Kể từ ngày thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Đỗ Thị Ánh H và bị đơn ông Lê Xuân H1 đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể như sau:

1. Ông Lê Xuân H1 chỉ có nghĩa vụ trả lại cho bà Đỗ Thị Ánh H số tiền 600.000.000đồng (sáu trăm triệu đồng) trong số tiền 1.000.000.000đồng (một tỷ đồng) mà ông H1 đã nhận đặt cọc của bà H vào ngày 24/8/2019.

2. Trong số tiền 600.000.000đồng (sáu trăm triệu đồng) mà ông Lê Xuân H1 phải có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị Ánh H:

- Hiện bà H đã nhận đủ từ ông H1 450.000.000đồng.

- Trong thời hạn từ ngày 15/01/2021 đến hết ngày 30/4/2021, ông Lê Xuân H1 có trách nhiệm trả nốt cho bà Đỗ Thị Ánh H số tiền 150.000.000đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) còn lại.

3. Chi phí tố tụng (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ) với tổng số tiền 5.000.000đồng: ông H1 có trách nhiệm chịu toàn bộ. Do bà H đã đóng tạm ứng số tiền này nên ông H1 có trách nhiệm hoàn trả cho bà H số tiền 5.000.000đồng.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Lê Xuân H1 phải chịu 150.000.000đồng x 5% = 7.500.000đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên ông H1 không phải chịu.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 300, khoản 2 Điều 308, 309, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Xuân H1;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 36/2020/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện HQ, tỉnh Bình Phước; Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn bà Đỗ Thị Ánh H và bị đơn ông Lê Xuân H1 về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể như sau:

1. Ông Lê Xuân H1 chỉ có nghĩa vụ trả lại cho bà Đỗ Thị Ánh H số tiền 600.000.000đồng (sáu trăm triệu đồng) trong số tiền 1.000.000.000đồng (một tỷ đồng) mà ông H1 đã nhận đặt cọc của bà H vào ngày 24/8/2019.

2. Trong số tiền 600.000.000đồng (sáu trăm triệu đồng) mà ông Lê Xuân H1 phải có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị Ánh H:

- Hiện bà H đã nhận đủ từ ông H1 450.000.000đồng.

- Trong thời hạn từ ngày 15/01/2021 đến hết ngày 30/4/2021, ông Lê Xuân H1 có trách nhiệm trả nốt cho bà Đỗ Thị Ánh H số tiền 150.000.000đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) còn lại.

3. Chi phí tố tụng (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ): ông H1 có trách nhiệm hoàn trả cho bà H số tiền 5.000.000đồng (năm triệu đồng).

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Lê Xuân H1 phải chịu **150.000.000đồng x 5% = 7.500.000đồng**;

Bà H không phải chịu; Chi cục Thi hành án dân sự huyện HQ hoàn trả cho bà H số tiền 24.000.000đồng (hai mươi tư triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001827 ngày 08/01/2020.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Xuân H1 không phải chịu. Hoàn trả cho ông H1 số tiền 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001895 ngày 05/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện HQ, tỉnh Bình Phước.

Kể từ ngày Bản án 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 xong tất

cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện HQ;
- Chi cục THADS huyện HQ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Đinh Thị Quý Chi