

Bản án số: 15/2023/DS-PT
Ngày: 14-02-2023
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: Ông Lê Viết Phong
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nhân
Bà Lê Hồng Hạnh

Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và ngày 14/02/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 142/2022/TLPT ngày 14/11/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 153/2022/QĐPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Dương Thị L, sinh năm 1984; Địa chỉ: tổ 3, khu phố 1, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L: Ông Võ Văn Đ - Công ty Luật TNHH M&K

Địa chỉ: 15/19/3 U, khu phố 2, T, T, Thành phố Hồ Chí Minh

- ***Bị đơn:*** Ông Đinh Nghiêm N, sinh năm 1964; Bà Đặng Thị Minh T, sinh năm 1970

Cùng địa chỉ: khu phố B, phường S, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1993

Địa chỉ: khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T: Ông Nguyễn Minh Đ1 – Văn phòng luật sư Đăng Minh Bình Phước

Địa chỉ: số 1254, P, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

Người kháng cáo: Nguyên đơn Bà Dương Thị L; bị đơn Ông Đinh Nghiêm N, Bà Đặng Thị Minh T.

Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1994

Địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn Bà Dương Thị L trình bày

Ngày 26/12/2021, bà L và Ông Đinh Nghiêm N, Bà Đặng Thị Minh T có ký kết hợp đồng đặt cọc để bà L nhận chuyển nhượng 296 hecta đất của ông Đinh Nghiêm N và Bà Đặng Thị Minh T. Số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Thửa đất chuyển nhượng 2,96 hecta tại thôn T, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước; giá trị đất chuyển nhượng 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng). Khi lập hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận trường hợp bên A (bên nhận cọc) vi phạm hợp đồng phải bồi thường cho bên B (bên đặt cọc) 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), các thỏa thuận khác: Đất không tranh chấp, đường 3 mét. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T1 nói rằng đường đi vào đất là 3m, bà L yêu cầu phải thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 14/01/2022, Bà T1 gửi qua zalo cho bà L hình ảnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 31/12/2021, thửa đất số 77, tờ bản đồ 20 tại thôn T, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước có diện tích 29150,7m². Theo hình ảnh giấy chứng nhận Bà T1 cung cấp trên đất không thể hiện đường đi 3m như cam kết tại hợp đồng đặt cọc ngày 26/12/2021. Nhận thấy Ông Đinh Nghiêm N, Bà Đặng Thị Minh T không thực hiện theo đúng cam kết trong hợp đồng đặt cọc ngày 26/12/2021 nên bà L yêu cầu ông N, Bà T1 hoàn cọc và đền bù theo quy định của hợp đồng đặt cọc. Việc yêu cầu này bà L có nhờ văn phòng thừa phát lại Phước Long lập vi bằng nhưng ông N, Bà T1 không hoàn cọc và đền bù tiền cọc theo quy định của hợp đồng. Nay bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B giải quyết buộc ông N, Bà T1 hoàn trả cho bà L số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và đền bù một khoản tiền 500.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1 trình bày:

Ngày 26/12/2021, Ông Đinh Nghiêm N, Bà Đặng Thị Minh T và Bà Dương Thị L có thỏa thuận chuyển nhượng 01 thửa đất tọa lạc tại thôn T, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước, diện tích khoảng 29ha với giá 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng). Sau khi bà L đi xem hiện trạng thửa đất cũng như tính pháp lý của thửa đất thì bà L đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên và đồng ý đặt cọc cho ông N, Bà T1 số tiền 500.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 4.500.000.000đ (Bốn tỷ năm trăm triệu đồng) sẽ được thanh toán vào ngày 26/01/2022. Tuy nhiên, ngày 14/01/2022 thì bà L có gửi thông báo cho ông N, Bà T1 biết việc bà L không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu hủy hợp đồng. Nay bà L khởi kiện ông N, Bà T1 yêu cầu ông N, Bà T1 phải trả cho bà L số tiền 1.000.000.000 đồng (trong đó: 500.000.000 đồng tiền đặt cọc, 500.000.000 đồng tiền phạt cọc) thì ông N, Bà T1 không đồng ý và yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L với lý do như sau:

Thời điểm hai bên tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng là ngày 26/01/2022. Tuy nhiên đến ngày 14/01/2022 thì bà L gửi thông báo cho ông N, Bà T1 về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Bà L đã đi xem hiện trạng thửa đất cũng như tính pháp lý của thửa đất, đồng ý nhận chuyển nhượng thửa nói trên và đồng ý đặt cọc cho ông N, bà T.

Ngay tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc (ngày 26/12/2021) cho đến thời điểm hiện tại ông N, Bà T1 vẫn rất thiện chí và mong muốn hợp đồng được tiếp tục thực hiện.

Trong trường hợp, nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc thì yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc, không đồng ý trả cọc và phạt cọc theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Dương Thị L, Buộc Ông Đinh Nghiêm N, Bà Đặng Thị Minh T có nghĩa vụ trả lại cho Bà Dương Thị L số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Dương Thị L về việc yêu cầu phạt cọc đối với Ông Đinh Nghiêm N, Bà Đặng Thị Minh T là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 06/10/2022 bị đơn Ông Đinh Nghiêm N, Bà Đặng Thị Minh T có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 10/10/2022 nguyên đơn Bà Dương Thị L có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trả cọc 500.000.000đ và phạt cọc 500.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự giữ nguyên yêu cầu, ý kiến đã trình bày không bổ sung gì thêm; các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 33/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn Ông Đinh Nghiêm N, Bà Đặng Thị Minh T và nguyên đơn Bà Dương Thị L làm trong thời gian luật định, hình thức và nội dung phù hợp tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự là hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn và nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về hình thức: Hợp đồng đặt cọc giữa bà L và ông N, Bà T1 được lập thành văn bản đề ngày 26/12/2021, không công chứng, chứng thực ở cơ quan có thẩm quyền, tuy nhiên hợp đồng này không thuộc trường hợp bắt buộc phải công chứng, chứng thực. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia ký kết đều có đủ năng lực hành vi dân sự, trên tinh thần tự nguyện, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Các bên lập hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất có diện tích đất 2.96ha tọa lạc tại thôn T, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước, giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng. Về thỏa thuận khác: Đất không có tranh chấp, đường đi 3m; nếu quá thời hạn thỏa thuận ông N, Bà T1 không chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải chịu phạt cọc gấp 2 lần số tiền đặt cọc, ngược lại bà L không mua thì mất số tiền đặt cọc. Nội dung hợp đồng ghi rõ quyền và nghĩa vụ của các bên. Như vậy, nội dung của hợp đồng đặt cọc là hợp pháp nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

Sau khi thỏa thuận, bà L đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 26/12/2021 đến hết ngày 26/01/2022, ông N, Bà T1 sẽ cùng bà L làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng, khi thủ tục công chứng hoàn tất bà L sẽ giao số tiền còn lại cho ông N, bà T.

Khi lập hợp đồng đặt cọc đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên đều biết. Như vậy, hai bên biết rõ đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện, đúng với quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của bà L yêu cầu ông N, Bà T1 hoàn trả cho bà L số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và phạt cọc 500.000.000 đồng, tổng cộng 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng): Bà L cho rằng ông N và Bà T1 đã vi phạm cam kết trong hợp đồng đặt cọc, cụ thể là con đường 3 mét không được thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà L lập vi bằng thông báo cho bị đơn biết nên bà L đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 428 Bộ luật dân sự. Xét, các bên thỏa thuận có đường đi 3 mét nhưng không thể hiện rõ đường đi phải được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không, không thể hiện diện tích đường đi thuộc quyền sử dụng chung hay riêng, đường đi ở vị trí nào, hướng nào. Đồng thời, khi các bên thực hiện giao dịch đặt cọc chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng các bên vẫn thống nhất thỏa thuận ký kết đặt cọc. Do vậy, việc dẫn đến tranh chấp không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi hỗn hợp của các bên ông N, Bà T1 và bà L. Vì vậy, yêu cầu của Bà Dương Thị L có căn cứ được chấp nhận một phần, buộc ông N và Bà T1 trả lại tiền đặt cọc cho bà L 500.000.000 đồng. Do bà L cũng có lỗi nên yêu cầu phạt cọc của bà L không được chấp nhận.

Từ những phân tích trên, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn là không có căn cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Bà Dương Thị L.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Đinh Nghiênm N, Bà Đặng Thị Minh T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ các điều 116, 117, 118, 119, 328, 357, 428; khoản 2 Điều 468 của Bộ Luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Dương Thị L.

Buộc Ông Đinh Nghiênm N, Bà Đặng Thị Minh T có nghĩa vụ trả lại cho Bà Dương Thị L số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án khoản tiền nêu trên, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả được xác định theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Dương Thị L về việc yêu cầu phạt cọc đối với Ông Đinh Nghiênm N, Bà Đặng Thị Minh T là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn Ông Đinh Nghiênm N, Bà Đặng Thị Minh T phải chịu 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng).

Nguyên đơn Bà Dương Thị L phải chịu 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 21.000.000 đồng bà L đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006076 ngày 26 tháng 01 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Dương Thị L phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà L đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006311 ngày 13/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

Ông Đinh Nghiênm N, Bà Đặng Thị Minh T phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông N, Bà T1 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án

phí, lệ phí Tòa án số 0006310 ngày 13/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

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

Nơi nhận:

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

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

Lê Viết Phong (đã ký)