TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG** Bản án số: 130/2021/DS-PT Ngày: 06/4/2021 V/v tranh chấp: "Hợp đồng đặt cọc"	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Hồng Tâm;

Bà Trần Thị Kim Em.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Vân - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Hà Ngọc Thư Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 32/2021/TLPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2021 về tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2020/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Toà án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 48/2021/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Võ Thị Liên N, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: 13/14 đường P, phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Y, sinh năm 1984 (có mặt);

Địa chỉ: 72/4 đường T, phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Tạm trú: 278 đường L, phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Ông Đào Thanh H, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: 7/11 đường P, phường 3, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Tạm trú: 278 đường L, phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện ủy quyền cho ông Đào Thanh H, bà Nguyễn Thị Kim Y là bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: 19/8^{A}, khu phố 4, đường G, phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

(Theo văn bản ủy quyền lập ngày 15/9/2020 tại Văn Phòng Công chứng N).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Huỳnh Minh T, sinh năm 1957 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 19, khu 4, ấp C, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người làm chứng:

1. Danh Thanh K, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: 308/9/29 đường T, Phường 4, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Phạm Thanh S, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: 55 đường G, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người kháng cáo: Các bị đơn Đào Thanh H, Nguyễn Thị Kim Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

** Nguyên đơn bà Võ Thị Liên N trình bày:*

Vào ngày 15-02-2020 bà và ông Đào Thanh H, bà Nguyễn Thị Kim Y có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 222, tờ bản đồ số 9 diện tích 68,2m^2 (thửa mới 464, tờ bản đồ 09 diện tích 56,7m^2) loại đất ở đô thị, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Đào Thanh H đứng tên và thửa số 223, tờ bản đồ số 9 diện tích đất 37,2m^2 loại đất ở đô thị, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị Kim Y đứng tên, hai thửa đất tại khu phố 2, phường 3, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. bà N và ông H thỏa thuận đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng, hợp đồng đặt cọc do ông H, bà N ký tên.

Bà, ông H thỏa thuận ngày 17-02-2020 ra công chứng, nhưng bà điện thoại cho ông H, bà Y tắt máy suốt nên bà không gọi được, đến chiều cùng ngày ông H mới điện thoại lại hẹn ngày 18-02-2020 bà và ông H, bà Y làm văn bản thỏa thuận bán hai thửa đất cho bà mà xin giảm diện tích đất khoảng 10m^2 vì trước đó ông H đã bán cho người khác trước đó, bà đồng ý. Hai bên thỏa thuận hình thức thanh toán tiền làm 03 lần: Lần 1 ngày 15-02-2020 đặt cọc 50.000.000 đồng bà đã đặt cọc cho ông H 50.000.000 đồng xong, nhưng không làm biên nhận mà căn cứ vào hợp đồng đặt cọc giao tiền; Lần 2 ngày 17-02-2020 bà giao tiếp cho ông H 200.000.000 đồng, nhưng chưa thực hiện được; Lần 3 hai bên thỏa thuận miệng ngày 22-02-2020 bà sẽ đưa tiếp 200.000.000 đồng.

Sau ngày 22-02-2020 mỗi lần bà gọi điện thoại hỏi giấy tờ xong chưa, khi nào ra công chứng hợp đồng thì ông H, bà Y dùng lời lẽ thô tục, chửi tục, đòi đánh bà và thách thức đi thưa.

Nay bà yêu cầu Tòa án buộc ông Đào Thanh H, bà Nguyễn Thị Kim Y trả cho bà số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc số tiền 50.000.000 đồng, tổng cộng 100.000.000 đồng trả khi án có hiệu lực pháp luật.

* Các bị đơn bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Đào Thanh H và người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:

Ngày 15-02-2020 ông H và bà N có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 01 căn nhà cất trên hai thửa đất số 222 (thửa mới 464 tờ bản đồ số 09) và 223, tờ bản đồ số 9 diện tích khoảng 95m2 tại khu phố 2,

phường 3, thành phố M, tỉnh Tiền Giang với giá 450.000.000 đồng. Trên đất có 01 căn nhà cây tạp đã hư hỏng, sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà N đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng, ông H đã nhận tiền cọc 50.000.000 đồng do anh Phạm Văn S giao (anh S là người môi giới) hai bên thỏa thuận thanh toán tiền làm 03 lần: Lần 1 ngày 15-02-2020 đặt cọc 50.000.000 đồng; Lần 2 ngày 17-02-2020 bà N giao tiếp 200.000.000 đồng, nhưng bà N không giao; Lần 3 trong vòng 45 ngày từ 15-02-2020 đến ngày 30-3-2020 bà N giao tiếp 200.000.000 đồng, nhưng bà N vẫn không giao tiền cho ông H. bà N nói không có đủ tiền vì vậy không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến nay. ông H, bà Y có đến Phòng công chứng C vào ngày 22-02-2020 và ngày 30-3-2020, nhưng bà N không đến.

Qua yêu cầu của bà N ông H, bà Y không đồng ý do ông H, bà Y vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai thửa đất và nhà nêu trên cho bà N, nếu bà N không tiếp tục thực hiện thì chịu mất cọc.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Minh T*: được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không đến tham gia các phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, bà có đơn xin miễn dự.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 96/2020/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Toà án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 227; Khoản 1 Điều 228; Điều 218; Điểm c Khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 328; Điều 122; Điều123; Điều 408; Điều 501; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Điều 118 Luật nhà ở;

- Căn cứ Điều 188 Luật đất đai;

- Căn cứ án lệ số 25/2018/al được thông qua ngày 17-10-2018 và được công bố theo Quyết định số 269/QĐ-CA ngày 06-11-2018 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao.

Xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Liên N về việc yêu cầu ông Đào Thanh H, bà Nguyễn Thị Kim Y tiền phạt cọc số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Các đương sự có quyền khởi kiện theo qui định của pháp luật.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện trả tiền đặt cọc của bà Võ Thị Liên N.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Đào Thanh H liên đới có nghĩa vụ trả cho bà Võ Thị Liên N tiền đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày nguyên đơn đơn yêu cầu thi hành án bị đơn không thi hành, hàng tháng bị đơn 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.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 01/12/2020, các bị đơn Đào Thanh H và Nguyễn Thị Kim Y kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử theo hướng không buộc anh H, chị Y trả tiền và chi phí tố tụng lại cho bà N.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Đại diện ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Chị Võ Thị Liên N và anh Đào Thanh H, chị Nguyễn Thị Kim Y thỏa thuận chuyển nhượng hai thửa đất số 222, 223 tại khu phố 2, phường 3, thành phố M. Để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng các bên đã ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 15/02/2020 và giấy thỏa thuận ngày 18/02/2020. Phía anh H, chị Y đã thực hiện việc tách thửa để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng chị N không giao tiền theo thỏa thuận nên chị N là người vi phạm hợp đồng nên chị N phải mất cọc theo hợp đồng đã thỏa thuận.

Hai bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến: Về tố tụng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông H, chị Y là không có cơ sở vì căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 223, diện tích 37,2m^2 tờ bản đồ số 9 cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Y; thửa 222 (thửa mới 464, tờ bản đồ số 9) diện tích 56,7m^2 do ông Đào Thanh H đứng tên. Mục nhà ở, công trình xây dựng khác không thể hiện. Như vây, ông H, bà Y ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà khi ông, bà chưa được cấp quyền sỡ hữu nhà là vi phạm Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014. Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị N là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới nên không có căn cứ chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Giữ y bản án bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của các bị đơn, lời trình bày của các đương sự, luật sư và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Đào Thanh H, bà Nguyễn Thị Kim Y thực hiện đúng qui định theo Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự, thời hạn kháng cáo đúng qui định Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp "*Hợp đồng đặt cọc*" theo qui định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 là đúng qui định.

[2] Về nội dung: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ có cơ sở xác định anh Đào Thanh H, chị Nguyễn Thị Kim Y và chị Võ Thị Liên N có thỏa thuận chuyển nhượng hai thửa đất số 223 tờ bản đồ số 9, diện tích 37,2m^2 do Uỷ ban nhân dân thành phố M cấp giấy chứng nhận số vào sổ CH 00241 cho bà Nguyễn Thị Kim Y và thửa số 222 (thửa mới 464, tờ bản đồ số 9) diện tích 56,7m^2 theo giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ cấp GCN số CS03841 ngày 10/6/2020 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Đào Thanh H. Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chị N đã đặt cọc cho ông H 50.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền cọc được thực hiện vào ngày 15/02/2020, hai bên có ký kết hợp đồng đặt cọc, hợp đồng có ông H, chị N ký tên. Chứng cứ chứng minh của nguyên đơn là hợp đồng đặt cọc ngày 15/02/2020, Tòa án cấp sơ thẩm xác định giữa chị N và ông H, chị Y xác lập hợp đồng đặt cọc theo qui định tại Điều 328 Bộ luật dân sự là có căn cứ.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Đào Thanh H, chị Nguyễn Thị Kim Y không đồng ý trả tiền cọc cho chị N vì ông không có lỗi trong việc làm cho hợp đồng không thực hiện được, thấy rằng:

Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 15/02/2020 qui định tại mục Phương thức và điều kiện thanh toán*" lần 1 ngày 15/02/2020 số tiền 50.000.000 đồng. Lần 2; ngày 17/02/2020 thanh toán số tiền 200.000.000 đồng; Lần 3 trong vòng 45 ngày , kể từ ngày 15/02/2020 đến ngày 30/3/2020. Hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bên B phải thanh toán số tiền là 200.000.000 đồng"*

Thực hiện theo thỏa thuận, sau khi ký hợp đồng đặt cọc chị N đã giao cho ông H số tiền cọc 50.000.000 đồng. Đến đợt giao tiền tiếp theo ngày 17/02/2020 thì chị N không giao số tiền 200.000.000 đồng theo thỏa thuận. Sau đó, ngày 18/2/2020 chị N, anh H có làm giấy thỏa thuận nội dung " *Võ Thị Liên N đồng ý mua và bên bán hoàn tất nhập thửa ra chủ quyền cho bên mua*". Từ nội dung thỏa thuận trên cho thấy việc thỏa thuận giao tiền theo hợp đồng đặt cọc đã được hai bên thống nhất thỏa thuận lại theo giấy cam kết ngày 18/2/2020 nhưng hai bên không thỏa thuận thời gian hoàn tất thủ tục nhập thửa và thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng.

chị N cho rằng thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 30/3/2020 nhưng đến ngày 30/3/2020 anh H chưa làm thủ tục nhập thửa xong nên chị chưa giao tiền cho anh H, chị Y. Phía anh H, chị Y thì cho rằng anh đã thực hiện việc tách thửa 222 để làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng chị N không giao tiền, chị N là người có lỗi do chị N không giao tiền theo thỏa thuận.

Xét thấy: Sau khi hai bên làm giấy thỏa thuận ngày 18/02/2020 anh H có tiến hành làm thủ tục đo đạc tách thửa 222. Tại phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 20/2/2020 (BL75) thì thửa 222 tách thành thửa 464 diện tích 56,7m^2, thửa 463 diện tích 9,0m^2 (tách thửa 464 để hợp với thửa 223). Phía anh H cho rằng ngày 20/2/2020 anh H có yêu cầu Phòng công chứng C soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng để hai bên ký kết hợp đồng nhưng chị N không đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Lời trình bày của anh H phù hợp với xác nhận của Văn phòng công chứng (tại biên bản ghi lời khai ngày 21/10/2020) " *Văn phòng đã soạn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng viên đã duyệt hợp đồng nhưng chị N sau khi đọc hợp đồng thì không đồng ý ký tên*". Như vậy, anh H đã thực hiện các thủ tục theo thỏa thuận ngày 18/02/2020 nhưng chị N không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng. Đồng thời, chị N trình bày hai bên thỏa thuận thời gian hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đến ngày 30/3/2020, hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng nhưng đến ngày 27/3/2020 thì chị N làm đơn khởi kiện anh H (BL12) yêu cầu đòi tiền cọc xem như chị N là người từ bỏ việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận. Đến thời điểm hiện nay phía anh H vẫn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng nhưng chị N không đồng ý tiếp tục việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng với anh H, chị Y. Do đó, lời khai nại của chị N về lý do không tiếp tục giao kết hợp đồng chuyển nhượng với anh H là không có cơ sở. chị N hoàn toàn có lỗi dẫn đến việc không giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất nên phải chịu mất cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 15/02/2020 và qui định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự.

Từ những phân tích trên, xét yêu cầu kháng cáo của ông H, bà Y là có căn cứ nên được chấp nhận. Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: chị N đã tạm ứng chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 650.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thành lập Hội đồng định giá và xem xét thẩm định tại chỗ với chi phí 650.000 đồng. Do yêu cầu kháng cáo của ông H được chấp nhận nên chị N phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội qui định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đào Thanh H, bà Nguyễn Thị Kim Y. Sửa bản án sơ thẩm số 96/2020/DSST ngày 17/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố M.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Võ Thị Liên N về việc đòi ông Đào Thanh H, bà Nguyễn Thị Kim Y trả tiền cọc số tiền 50.000.000 đồng.

[2] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của chị Võ Thị Liên N về việc yêu cầu ông Đào Thanh H, bà Nguyễn Thị Kim Y trả tiền phạt cọc số tiền 50.000.000 đồng.

[3] Về án phí: Ông Đào Thanh H, bà Nguyễn Thị Kim Y không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm. Được hoàn lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002496 ngày 01/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M.

chị N phải chịu 2.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001380 ngày 07/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang, xem như nộp xong án phí.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Hồng Tâm -Trần Thị Kim Em Nguyễn Thị Diệp Thúy

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND Tp. M;
- Chi cục THADS Tp. M;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

Nguyễn Thị Diệp Thúy

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND Tp. Mỹ Tho;
- Chi cục Tp. Mỹ Tho;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

Nguyễn Thị Diệp Thúy