

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 302/2024/DS-PT

Ngày: 23-07-2024

Về việc “tranh chấp đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phan Ngọc Hoàng Đình Thực

Các Thẩm phán: bà Huỳnh Thị Hồng Vân

ông Trần Văn Quán

- Thư ký phiên tòa: bà Ngô Thanh Xuân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Cẩm Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 225/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2024 về việc “tranh chấp đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 214/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** ông Đặng Minh T, sinh năm: 1982. Địa chỉ: số A, đường N, phường K, thành phố T, tỉnh Long An.

- **Bị đơn:** bà Đặng Thị Ngọc T1, sinh năm: 1972. Địa chỉ: số C, Ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Nguyễn Hoàng P, sinh năm: 1992. Địa chỉ: số C, Ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Long An (văn bản ủy quyền ngày 22/7/2024).

- **Người kháng cáo:** bị đơn, bà Đặng Thị Ngọc T1.

(Ông Đặng Minh T, ông Nguyễn Hoàng P có mặt; bà Đặng Thị Ngọc T1 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Đặng Minh T trình bày:

Vào ngày 09/7/2023, bà Đặng Thị Ngọc T1 ký hợp đồng đặt cọc nhà và đất thửa đất số 9, tờ bản đồ số 6, diện tích 19.121m², loại đất lúa, tọa lạc tại xã T, huyện M, tỉnh Long An do bà T1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện M cấp ngày 27/5/2008 cho ông Đặng Minh T. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông T đã giao cho bà T1 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng hẹn đến một tháng sau là ngày 09/8/2023 thì bà T1 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T và sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông T sẽ thanh toán cho bà T1 số tiền còn lại là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Nhưng đến ngày 09/8/2023 thì bà T1 không tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận ban đầu. Như vậy bà T1 đã vi phạm vào Điều 4 của hợp đồng đặt cọc.

Do bà Đặng Thị Ngọc T1 đã vi phạm thỏa thuận hợp đồng đặt cọc vào ngày 09/7/2023 nên ông Đặng Minh T yêu cầu bà T1 trả số tiền cọc là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng và 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng là 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng.

Bị đơn, bà Đặng Thị Ngọc T1: bà Đặng Thị Ngọc T1 đã được Tòa án sơ thẩm tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, tuy nhiên bà Thanh vắng m không có lý do và không nộp cho Tòa án văn bản thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An đã xử:

“1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về hợp đồng đặt cọc của ông Đặng Minh T đối với bà Đặng Thị Ngọc T1.

2. Buộc bà Đặng Thị Ngọc T1 có nghĩa vụ trả cho ông Đặng Minh T số tiền 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng gồm trả lại cọc 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng, phạt cọc 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng.

3. Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ: 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, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2023/QĐ-BPKCTT ngày 16/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An để đảm bảo thi hành án dân sự.”

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự, việc thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/4/2024, bị đơn bà Đặng Thị Ngọc T1 kháng cáo bản án sơ thẩm. Ngày 03/5/2024, bà Đặng Thị Ngọc T1 nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bà Đặng Thị Ngọc T1 do ông Nguyễn Hoàng P đại diện trình bày: mặc dù bà T1 có ký tên nhận cọc trên hợp đồng đặt cọc nhà và đất ngày 09/7/2023, nhưng thực chất không có việc đặt cọc mua bán mà bà T1 chỉ vay 400.000.000 đồng của ông T thông qua người môi giới là bà Lê Thị Hoàng A, sau đó bà T1 đã đưa tiền cho bà A để trả xong nợ cho ông T. Bà A có viết giấy mượn tiền ngày 03/8/2023 để làm biên nhận.

Ông Đặng Minh T trình bày: ông hoàn toàn không xác lập giao dịch vay tiền gì với bà T1 và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Hợp đồng đặt cọc nhà và đất ngày 09/7/2023 do ông lấy mẫu từ Phòng C trước đây và có nói rõ cho bà T1 biết việc đổi tên thành Văn phòng công chứng Phạm Thị H.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của bà Đặng Thị Ngọc T1 đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: đại diện của bà T1 thừa nhận bà T1 có ký tên vào hợp đồng đặt cọc nhà và đất ngày 09/7/2023 để nhận số tiền 400.000.000 đồng nhưng cho rằng giữa ông T và bà T1 chỉ tồn tại hợp đồng vay tiền có bà Lê Thị Hoàng A làm chứng. Ông T không thừa nhận có cho bà T1 vay, bị đơn lại không cung cấp được chứng cứ chứng minh; giấy mượn tiền ngày 03/8/2023 do bị đơn cung cấp cũng không thể hiện mối liên hệ với số tiền đặt cọc đang có tranh chấp. Căn cứ hợp đồng đặt cọc nhà và đất ngày 09/7/2023, ông T đòi bà T1 trả lại tiền cọc là có căn cứ. Tuy nhiên, tại Điều 4 của hợp đồng, các bên thỏa thuận địa điểm để ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng C tỉnh Long An là không thể thực hiện được, bởi lẽ theo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh L, kể từ ngày 30/6/2017 thì Phòng C tỉnh Long An đã chuyển đổi thành Văn phòng công chứng Phạm Thị H. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 09/7/2023 đã bị vô hiệu từ thời điểm xác lập, nên yêu cầu phạt cọc của ông T là không có căn cứ để được chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bà Đặng Thị Ngọc T1 thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Việc xét xử vắng mặt các đương sự: bà Đặng Thị Ngọc T1 vắng mặt, nhưng có người đại diện theo ủy quyền có mặt, nên việc vắng mặt này thuộc trường hợp

quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý vụ án, xác định quan hệ tranh chấp có căn cứ theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: bà T1 kháng cáo bản án sơ thẩm về hợp đồng đặt cọc. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại nội dung này của bản án sơ thẩm.

[5] Về việc áp dụng pháp luật về nội dung: giao dịch đặt cọc đang có tranh chấp được xác lập vào năm 2023. Do đó, cần căn cứ pháp luật về dân sự đang có hiệu lực trong quá trình xác lập và thực hiện giao dịch để giải quyết tranh chấp, cụ thể: áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật có liên quan để xem xét kháng cáo của bà Đặng Thị Ngọc T1.

[6] Xét kháng cáo của bà Đặng Thị Ngọc T1:

[6.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của bà T1 mặc dù đã thừa nhận bà T1 có ký tên nhận cọc, nhưng cho rằng chỉ vay tiền của ông T và có bà Lê Thị Hoàng A làm chứng. Trình bày này không được ông T thừa nhận là đúng sự thật, bị đơn cũng không có chứng cứ gì chứng minh. Tuy nhiên, xét thấy tại Điều 4 hợp đồng đặt cọc nhà và đất ngày 09/7/2023 quy định về trách nhiệm của bên A và bên B thể hiện: *“Sau khi ký hợp đồng đặt cọc (là ngày 9/7/2023) thì trong thời gian 01 tháng (đến hết ngày 9/8/2023) thì bên A phải tiến hành làm thủ tục ký hợp đồng sang nhượng QSD đất tại Phòng C tỉnh Long An”*, xét nội dung thỏa thuận này của các đương sự đã có sự nhầm lẫn, dẫn đến không thể thực hiện được trên thực tế, bởi lẽ căn cứ Quyết định số 2290/QĐ-UBND ngày 21/6/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh L, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 30/6/2017 đã cho phép chuyển đổi Phòng C tỉnh Long An thành Văn phòng công chứng Phạm Thị H. Do đó, hợp đồng đặt cọc đã vô hiệu theo khoản 1 Điều 126 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[6.2] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 như sau:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.”

[6.3] Như vậy, thỏa thuận mua cọc hoặc phạt cọc theo hợp đồng đặt cọc nhà và đất ngày 09/7/2023 giữa ông T và bà T1 không phát sinh; đồng thời, bà T1 phải có nghĩa vụ trả lại cho ông T số tiền đã nhận cọc là 400.000.000 đồng.

[7] Do sửa án sơ thẩm về số tiền bà T1 có nghĩa vụ hoàn trả, nên cần sửa chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm liên quan đến nội dung này, cụ thể:

[7.1] Về chi phí tố tụng (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ) là 1.000.000 đồng: buộc ông T và bà T1 mỗi bên đương sự phải chịu $\frac{1}{2}$ là 500.000 đồng. Ông T đã nộp

tạm ứng toàn bộ, nên bà T1 có nghĩa vụ nộp để hoàn trả cho ông T số tiền 500.000 đồng.

[7.2] Về án phí dân sự sơ thẩm: buộc bà T1 phải chịu tương ứng với số tiền có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T; buộc ông T phải chịu tương ứng với số tiền yêu cầu không được chấp nhận.

[8] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, được chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Đặng Thị Ngọc T1 không phải chịu do được chấp nhận một phần kháng cáo.

[10] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 157, khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 126, Điều 131, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 29 của Nghị quyết 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

2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Thị Ngọc T1.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Minh T tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với bà Đặng Thị Ngọc T1.

5. Buộc bà Đặng Thị Ngọc T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đặng Minh T tài sản đặt cọc là số tiền 400.000.000 (*bốn trăm triệu*) đồng.

6. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

7. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2023/QĐ-BPKCTT ngày 16/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An để đảm bảo thi hành án dân sự.

8. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Minh T đòi phạt cọc 400.000.000 (*bốn trăm triệu*) đồng đối với bà Đặng Thị Ngọc T1.

9. Về chi phí tố tụng là 1.000.000 đồng: buộc ông Đặng Minh T và bà Đặng Thị Ngọc T1 mỗi người phải chịu 500.000 đồng. Buộc bà Đặng Thị Ngọc T1 có nghĩa vụ nộp số tiền 500.000 (*năm trăm ngàn*) đồng để trả cho ông Đặng Minh T.

10. Án phí dân sự sơ thẩm: buộc ông Đặng Minh T và bà Đặng Thị Ngọc T1 mỗi người phải chịu 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng. Khấu trừ vào số tiền 18.000.000 (mười tám triệu) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông Đặng Minh T đã nộp theo biên lai thu số 0008655 ngày 05 tháng 10 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An sang thi hành án phí sơ thẩm, nên ông Đặng Minh T còn phải nộp tiếp số tiền 2.000.000 (hai triệu) đồng án phí sơ thẩm.

11. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Đặng Thị Ngọc T1 không phải chịu và được hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002845 ngày 03/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An.

12. Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

13. Về hướng dẫn thi hành án: trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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.

14. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Mộc Hóa;
- Chi cục THADS huyện Mộc Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Phan Ngọc Hoàng Đình Thực