TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **111**/2024/DS-PT
Ngày: 25/4/2024
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 NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

Bà Vũ Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thanh Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông Phùng Đức Nam – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 65/2024/TLPT-DS ngày 19 tháng 01 năm 2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 70/2023/DS-ST ngày 06/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 76/2024/QĐXX-PT ngày 06/3/2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 218/2024/QĐ-PT ngày 03/4/2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Lê H,** sinh năm 1971

Địa chỉ: Số 236, hương lộ 7, tổ 2, ấp 5, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị L, sinh năm 1985; Địa chỉ: Tổ 11, khu phố 2, thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Ông **Võ N**, sinh năm 1969.

Bà **Huỳnh L**, sinh năm 1972

Địa chỉ: Số 232, hương lộ 7, tổ 2, ấp 5, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*Ông Võ T, sinh năm 1963

Địa chỉ: Số 236, hương lộ 7, tổ 2, ấp 5, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Do có kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh L.

*(Bà **H**, bà L, bà Liên có mặt; Ông N vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Lê H trình bày:

Ngày 15/11/2022 bà Lê H và ông Võ T có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một phần diện tích đất,khi thỏa thuận chuyển nhượng các bên thống nhất ông N, bà L có trách nhiệm lên đất thổ cư và làm thủ tục sang tên cho bà H và bà H phải chịu chi phí lên thổ cư và tách sổ với diện tích ngang 5,4m chiều dài 18m có diện tích là 97,2m^2 loại đất ONT thuộc một phần thửa đất số 100 tờ bản đồ số 24 xã Bình Lợi với giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng, các bên thỏa thuận đặt cọc là 100.000.000 đồng có làm hợp đồng đặt cọc bằng giấy tay được ông N trực tiếp nhận tiền và ký vào hợp đồng đặt cọc và con gái của ông N ký làm chứng, sau đó đến ngày 01/12/2022 bà H đặt cọc thêm 350.000.000 đồng có làm giấy nhận tiền cọc và thỏa thuận khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng thì bà H có N vụ thanh toán nốt số tiền là 450.000.000 đồng còn lại. Ông N đã lên một cửa tại ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu cùng bà H để làm thủ tục đất thổ cư cho bà H, sau đó không tiếp tục đi làm nữa và yêu cầu bà H phải trả đủ tiền cho bà L và ông N, sau đó bà L đem sổ thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền. Không đồng ý với yêu cầu của bà L và ông N vì vậy bà H làm đơn đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà H với ông N, bà L và yêu cầu bà L và ông N phải có trách nhiệm trả lại cho bà H số tiền cọc đã nhận và yêu cầu phạt cọc do bà L và ông N vi phạm hợp đồng đặt cọc theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

**** Bị đơn ông Võ N và bà Huỳnh L trình bày:***

Ông bà công nhận có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Lê H và ông Võ T một phần diện tích đất là ngang 6,2m chiều dài là 19,6m với giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng, khi đó thỏa thuận là đặt cọc 100.000.000 đồng còn lại hẹn đến ngày 28 tết âm lịch sẽ chồng hết tiền cho ông bà. Sau đó hơn một tháng ông, bà ra gặp bà H yêu cầu chồng tiếp tiền thì bà H đặt cọc thêm được 350.000.000 đồng tổng cộng là 450.000.000 đồng. Đến hẹn ông bà yêu cầu bà H phải thanh toán hết số tiền còn lại nhưng bà H yêu cầu ra sổ thì bà mới chịu chồng đủ tiền và ông, bà không đồng ý vì vậy ông bà đã đem sổ đỏ đi cầm tại Ngân hàng nông nghiệp huyện Vĩnh Cửu. Nay ông bà không đồng ý với yêu cầu của bà H vì khi thỏa thuận chuyển nhượng hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng là viết giấy tay thôi chứ không có thỏa thuận là sang sổ gì hết, còn việc sang sổ là trách nhiệm của bà H muốn làm gì thì làm. Nay tại Tòa ông, bà đồng ý trả lại số tiền cọc là 450.000.000 đồng cho

ông Võ T khi nào ông bà có tiền, còn đối với yêu cầu của bà H thì ông, bà không đồng ý trả lại cho bà H. Còn đối với tiền phạt ông bà không đồng ý.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan ông Võ T trình bày:***

Vợ chồng ông, bà thỏa thuận nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà L một phần diện tích đất thỏa thuận trong đặt cọc là khi nào ra phòng công chứng ký hợp đồng vợ chồng ông mới phải trả đủ tiền cho vợ chồng bà L, nay bà L lại yêu cầu trả tiền hết và đem sổ đỏ đi thế chấp ngân hàng là không đúng thỏa thuận và đã vi phạm vào hợp đồng là xâm phạm vào quyền lợi của vợ chồng ông. Vì vậy đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà H là buộc vợ chồng ông Nghĩa bà L phải trả lại số tiền đã nhận cọc và phạt cọc theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 70/2023/DS-ST ngày 06/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa bà Lê H với ông Võ N, bà Huỳnh L.

- Hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà Lê H, ông Võ Tvới bà Huỳnh L, ông Võ N tại hợp đồng đặt cọc ngày 15/11/2022.

- Buộc ông Võ N và bà Huỳnh L phải có trách nhiệm trả lại cho bà Lê H, ông Võ T số tiền là 450.000.000 đồng và bồi thường cho bà H, ông Trịsố tiền 450.000.000 đồng. Tổng số tiền là 900.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 13/12/2023, bị đơn bà Huỳnh L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết bao gồm: Xem xét lại bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tuyên hợp đồng đặt cọc giữa ông Võ N với ông Võ T ngày 15/11/2022 là vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định.

- Về việc giải quyết vụ án: Xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện và người tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định chính xác và đầy đủ.

[1.2] Bị đơn bà Huỳnh L gửi đơn kháng cáo trong thời hạn và đóng tạm ứng án phí theo quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh L.

Xét thấy Hợp đồng đặt cọc ngày 15/11/2022 giữa bà Lê H với ông Võ N được viết bằng giấy tay và các bên thừa nhận có việc đặt cọc, nên việc đặt cọc giữa các bên là có thật. Tại hợp đồng đặt cọc đã thỏa thuận cụ thể về quyền và nghĩa vụ của các bên "*Trả lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc cho bên A trong trường hợp bên B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận*". Do ông Nghĩa, bà L không thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất là ngang 5,4m chiều dài là 18m theo nội dung cam kết tại Hợp đồng đặt cọc nên ông Nghĩa, bà L phải trả lại số tiền cọc đã nhận của bà H là 450.000.000đ là có căn cứ. Đối với số tiền phạt cọc tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự thỏa thuận cụ thể nguyên đơn đồng ý nhận số tiền phạt cọc là 200.000.000đ, bị đơn đồng ý trả số tiền trên. Xét việc thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn không trái pháp luật, đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Như vậy, tổng số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 650.000.000đ (bao gồm 450.000.000đ tiền cọc và 200.000.000đ tiền phạt cọc)

Từ những nhận định trên có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh L, sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự thỏa thuận của đương sự.

[3] Về án phí: Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Huỳnh L và ông Võ N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 30.000.000đ (20.000.000đ + 4% x 250.000.000đ) đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn và 300.000đ đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc. Tổng cộng là 30.300.000đ.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh L. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 70/2023/DS-ST ngày 06/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu theo hướng ghi nhận sự thỏa thuận của đương sự.

Căn cứ các Điều 26; 35; 39; 85; 86; 147; 227; 269; 271; 273; 278; 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 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, giảm, 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 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* với bị đơn ông Võ N, bà Huỳnh L.

- Hủy hợp đồng đặt cọc về việc mua bán quyền sử dụng đất ngày 15/11/2022 giữa bà Lê H và ông Võ T với bà Huỳnh L và ông Võ N.

- Buộc ông Võ N và bà Huỳnh L phải có trách nhiệm trả lại cho bà Lê H, ông Võ T tổng số tiền là 650.000.000đ (Sáu trăm năm mươi triệu đồng) (trong đó 450.000.000đ tiền cọc và 200.000.000đ tiền phạt cọc)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ N và bà Huỳnh L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 30.300.000đ (Ba mươi triệu ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả lại bà Lê H tiền tạm ứng án phí đã nộp là 19.500.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0005405 ngày 14/7/2023 và 300.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0005404 ngày 14/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Huỳnh L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà L 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm bà L đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0009054 ngày 13/12/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu.

3. 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 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.

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

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND H. Vĩnh Cửu;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS H.Vĩnh Cửu;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phan Thị Thu Hương