TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 274/2024/DS-PT
Ngày: 03/12/2024
V/v tranh chấp: *"Hợp đồng đặt cọc"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Hà

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Phước Hùng

Bà Võ Thị Mỹ Dung

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Bùi Thị Kim Yến - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa*:

Bà Lữ Thị Tuyết Lan- Kiểm sát viên

Ngày 03 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 297/2024/TLPT-DS, ngày 22 tháng 10 năm 2024, về việc tranh chấp *"Hợp đồng đặt cọc"*, do Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST, ngày 08 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 336/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hoàng Đăng P - Sinh năm 1968; nơi cư trú: số B P, phường N, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Minh N - Sinh năm 1999; nơi cư trú: Ấp Q, xã H, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 09/6/2023 – Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Tấn T - Luật sư của Văn phòng L, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh V (Có mặt).

- *Bị đơn:*

1/ Ông Trương Văn B - Sinh năm 1980;

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Nơi ở hiện nay: Ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long

2/ Bà Soi Sô Va N1 - Sinh năm 1982; nơi cư trú: Ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Trương Văn B *và* Soi Sô Va N1: Bà Trần Thị Diễm T1 - Sinh năm 1996; nơi cư trú: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 05/7/2024 – Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Trương Văn B: Ông Phan Thông A – Luật sư, Giám đốc Công ty L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B (Có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Hoàng Đăng P – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện và trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, nguyên đơn* Hoàng Đăng P *(do ông* Đoàn Minh N2 *đại diện) trình bày:*

Ông Hoàng Đăng P có thoả thuận với ông Trương Văn B và bà Soi S Va Nây chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 129, diện tích 1906,6 m^2, toạ lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Để đảm bảo việc chuyển nhượng trên, ông P có đặt cọc cho ông B lần 1 vào ngày 23/3/2023 tại nhà chị gái của ông B với số tiền là 10.000.000đ, lần 2 ngày 24/3/2023 tại Ngân hàng H với số tiền là 165.000.000đ. Tuy nhiên, sau đó các bên không thực hiện việc chuyển nhượng trên vì khi ông P liên lạc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông B thì ông P không gặp mặt ông B. Ngoài ra, ông P biết ông B đã chuyển nhượng phần đất trên cho người khác.

Do đó, ông P yêu cầu ông Trương Văn B và bà Soi Sô Va N1 trả lại cho ông tiền đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất thửa 129, diện tích 1906,6 m^2, đất toạ lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Vĩnh Long với số tiền 175.000.000đ và phạt cọc 175.000.000đ, tổng cộng là 350.000.000đ.

* *Bị đơn* Trương Văn B *và bà* Soi Sô Va N1 *(do bà* Trần Thị Diễm T1 *đại diện) trình bày:*

Ông Trương Văn B và bà Soi S Va Nây có thoả thuận với ông P chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 129, diện tích 1906,6 m^2, đất toạ lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, đã nhận tiền đặt cọc là 10.000.000đ và thoả thuận trong vòng 30 kể từ ngày nhận cọc sẽ tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Tuy nhiên, trong thời gian 30 ngày, ông P không đến gặp ông B để làm thủ tục hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thửa 129 nên coi như ông P mất số tiền đặt cọc 10.000.000đ; ông B và bà N1 và không có nhận số tiền 165.000.000đ như lời trình bày của ông B.

Do đó, ông Bằng K đồng ý theo yêu cầu của ông P về việc trả số tiền đặt cọc 175.000.000đ và phạt cọc 175.000.000đ, tổng cộng là 350.000.000đ.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST, ngày 08/7/2024, Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26; Điều 35 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015 vào Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng khoản 3 Điều 12 của 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: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Đăng P *về việc yêu cầu ông* Trương Văn B *và bà* Soi Sô V *Nây trả lại tiền đặt cọc với số tiền 175.000.000đ và phạt cọc 175.000.000đ, tổng cộng là 350.000.000đ.*

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

* Ngày 18/7/2024, nguyên đơn Hoàng Đăng P có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 66/2024/DS-ST, ngày 08/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P; buộc ông Trương Văn B và bà Soi Sô Va N1 trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 175.000.000đ và số tiền phạt cọc là 175.000.000đ. Lý do: Ông Trương Văn B và bà Soi Sô Va N1 vi phạm hợp đồng, không chuyển nhượng cho ông P quyền sử dụng đất thửa đất 129, diện tích 1906,6 m^2, toạ lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Hoàng Đăng P xác định ông P vẫn giữ nguyên yêu cầu cầu kháng cáo, không cung cấp bổ sung tài liệu, chứng cứ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông P, lý do: Nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 175.000.000đ; do bị đơn vi phạm hợp đồng nên bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền 175.000.000đ.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn và thống nhất với bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, lý do: Bị đơn chỉ có nhận số tiền đặt cọc là 10.000.000đ, không có nhận số tiền 165.000.000đ; sau khi đặt cọc, nguyên đơn không có liên hệ với bị đơn để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nguyên đơn không có bất kỳ chứng cứ nào chứng minh nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền 165.000.000đ và đã có liên lạc với bị đơn để yêu cầu bị đơn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu quan điểm:

+ Về thủ tục: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Hoàng Đăng P, sửa một phần bản án sơ thẩm. Buộc các bị đơn Trương Văn B và Soi Sô V có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn Hoàng Đăng P số tiền đặt cọc là 10.000.000đ. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của ông Hoàng Đăng P về việc buộc vợ chồng ông Trương Văn B và bà Soi Sô Va N1 có nghĩa vụ trả lại cho ông P số tiền đặt cọc là 175.000.000đ và số tiền phạt cọc là 175.000.000đ:

[1.1] Nguyên đơn Hoàng Đăng P và bị đơn Trương Văn B cùng xác nhận hai bên có thỏa thuận đặt cọc nhằm mục đích để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 129, diện tích 1906,6m^2, tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Vĩnh Long; hai bên có lập Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 23/3/2024, Hợp đồng đặt cọc này có ông P và ông B ký tên.

[1.2] Theo Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 23/3/2022 do ông P cung cấp cho Tòa án do ông Hoàng Đăng P và ông Trương Văn B ký có nội dung hai bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 1906,6m^2, thuộc thửa đất số 129, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/2/2014, với giá tiền là 475.000.000đ, thanh toán đợt 1 là 10.000.000đ, đợt 2 là 165.000.000đ, trong vòng 30 ngày hai bên sẽ ký hợp đồng công chứng mua bán, nếu bên bán đổi ý không bán phải đền gấp đôi tiền cọc. Đối với hợp đồng đặt cọc này, ông P xác định ông đã thanh toán cho ông B hai đợt tổng cộng là 175.000.000đ, ông B đã nhận số tiền 175.000.000đ nhưng không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P nên ông B phải trả lại cho ông P số tiền đặt cọc 175.000.000đ và số tiền phạt cọc theo thỏa thuận là 175.000.000đ. Tuy nhiên, ông P không cung cấp được biên nhận, giấy tờ chứng minh việc giao nhận tiền đặt cọc; ông P cũng xác định việc giao nhận tiền đặt cọc không có ai làm chứng. Trong khi đó, ông B, bà N1 chỉ thừa nhận số tiền đặt cọc đợt 1 là 10.000.000đ, không thừa nhận số tiền đặt cọc đợt 2 là 165.000.000đ. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông P cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông có giao số tiền đặt cọc 165.000.000đ cho ông B. Do vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của ông P về việc buộc vợ chồng ông B, bà N1 trả cho ông P số tiền đặt cọc mà ông B và bà N1 đã nhận của ông P là 10.000.000đ. Như vậy, Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P đối với số tiền 10.000.000đ là không đúng.

[1.3] Đối với số tiền đặt cọc đợt 2 (165.000.000đ), do ông P không có bất kỳ chứng cứ nào chứng minh ông đã thanh toán số tiền này cho ông B và bà N1 nên không có cơ sở để chấp nhận nội dung kháng cáo của ông P đối với số tiền này.

[1.4] Về việc ông P yêu cầu ông B và bà N1 bồi thường số tiền 175.000.000đ do ông B và bà N1 vi phạm hợp đồng, xét thấy: Ông P cho rằng ông có liên lạc ông B để yêu cầu ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc nhưng ông không cung cấp được chứng cứ chứng minh để xác định ông B vi phạm hợp đồng; ông B và bà N1 cho rằng ông P không có liên lạc với ông, bà để yêu cầu ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông, bà cũng không liên hệ với ông P để yêu cầu ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên cả hai bên cùng

vi phạm hợp đồng. Do cả hai bên cùng vi phạm hợp đồng nên không có cơ sở để buộc ông B và bà N1 phải hoàn trả cho ông P gấp đôi số tiền đặt cọc.

[1.5] Vì vậy, Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P đối với số tiền đặt cọc đợt 2 là 165.000.000đ và số tiền phạt cọc 175.000.000đ là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông P và một phần đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, chấp nhận một phần đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm.

[2] Về án phí:

Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên nguyên đơn kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ mà nguyên đơn đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại như sau:

Các bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là: 10.000.000đ x 5% = 500.000đ.

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận là: (165.000.000đ + 175.000.000đ) x 5% = 17.000.000đ. Nguyên đơn được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 8.750.000đ mà nguyên đơn đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long nên nguyên đơn còn phải chịu thêm số tiền 8.250.000đ.

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 ông Hoàng Đăng P.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 08/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng Điều 275 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ Điều 91, Điều 147 và Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 và khoản 2 Điều 29 của 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:

1. Về nội dung:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Đăng P.

Buộc ông Trương Văn B và bà Soi Sô Va N1 có nghĩa vụ trả cho ông Hoàng Đăng P số tiền đặt cọc là 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Đăng P về việc buộc ông Trương Văn B và bà Soi Sô Va N1 có nghĩa vụ trả cho ông Hoàng Đăng P số tiền đặt cọc 165.000.000đ (Một trăm sáu mươi lăm triệu đồng) và số tiền phạt cọc 175.000.000đ (Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hoàng Đăng P chịu 17.000.000đ (Mười bảy triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 8.750.000đ (Tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) mà ông đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long theo biên lai thu số 0013808 ngày 25/12/2023; ông P còn phải chịu thêm 8.250.000đ (Tám triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

Ông Trương Văn B và bà Soi S Va Nây chịu 500.000đ (Năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Hoàng Đăng P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông P số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000đ (Ba Trăm nghìn đồng) mà ông đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long theo biên lai thu số 0014341 ngày 18/7/2024.

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, 7a, 7b 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:
- TAND cấp cao tại TP . HCM;
- VKSND tỉnh VL;
- TAND huyện Tam Bình;
- Chi cục THADS huyện Tam Bình;
- Đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Hồng Hà