

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 129/2023/DS-PT

Ngày: 31-7-2023

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: Bà Nguyễn Thị Nga

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Thanh Thảo

Bà Đinh Thị Quý Chi

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Dung – 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 Nga – Kiểm sát viên.

Vào ngày 31/7/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 88/2023/TLPT-DS ngày 29 tháng 5 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 03/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 123/2023/QĐPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Trần Thanh C, sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ 10, khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hồng T, sinh năm 1981; địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

*** Bị đơn:** Ông Nguyễn Hữu K, sinh năm 1977; địa chỉ: Tổ 7, khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình P, sinh năm 1981; địa chỉ: Khu phố Thắng Lợi, thị trấn Tc, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ 7, khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. (Vắng mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Thanh C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Trong đơn khởi kiện ngày 03 tháng 3 năm 2021, nguyên đơn là ông Trần Thanh C trình bày:**

Vào ngày 05 tháng 02 năm 2021 ông C có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Hữu K, thửa đất có chiều ngang 05m chiều dài 30,6m thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 54, diện tích 151,4m² tọa lạc tại Khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước với giá chuyển nhượng là 1.895.000.000đ (Một tỷ tám trăm chín mươi lăm triệu đồng). Ông C đã giao tiền cọc 02 lần tổng cộng là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

Khi chuyển nhượng ông Nguyễn Hữu K khẳng định phần diện tích đất không có tranh chấp và đảm bảo đúng diện tích như hợp đồng đã ký kết. Sau khi ký hợp đồng tôi đến cơ quan có thẩm quyền xin trích lục bản đồ địa chính thửa đất thì phát hiện thửa đất nêu trên không đúng như ông K cam kết, ông C đã nhiều lần gặp Nguyễn Hữu K thương lượng nhưng không có kết quả.

Ông C khởi kiện buộc ông Nguyễn Hữu K trả lại số tiền cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Tổng cộng là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng).

** Bị đơn ông Nguyễn Hữu K trình bày:*

Vào ngày 05 tháng 02 năm 2021 ông Nguyễn Hữu K và ông C có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với, thửa đất có chiều ngang 05m chiều dài 30,6m thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 54, diện tích 151,4 m² tọa lạc tại khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước với giá chuyển nhượng là 1.895.000.000đ (Một tỷ tám trăm chín mươi lăm triệu đồng). Ông C đã giao tiền cọc 02 lần tổng cộng là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Hai bên hẹn đến ngày 02/3/2021 đến văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và giao đủ số tiền 1.695.000.000đ (Một tỷ sáu trăm chín mươi lăm triệu đồng) còn lại. Đúng hẹn tôi liên hệ với ông C đến văn phòng công chứng nhưng ông C không đến, tôi gọi điện hỏi lý do thì ông C nói do diện tích không đủ nên không thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ với tôi. Sau khi hợp đồng không thực hiện được tôi có liên hệ ông C để trả lại 200.000.000 đồng tiền cọc nhưng ông C không chịu mà đòi phạt cọc thêm 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Tôi không đồng ý vì bên tôi hoàn toàn không có lỗi.

Bị đơn ông Nguyễn Hữu K có yêu cầu phản tố không đồng ý hoàn trả lại cho ông C số tiền đặt cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Tổng cộng là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng).

Tại phiên toà, ông K vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Ngoài ra, không còn có yêu cầu nào khác.

Tại bản tự khai ngày 29/3/2021 và tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L (vợ ông K) thống nhất như lời trình bày của ông K và không có yêu cầu gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 04/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Thanh C về việc buộc ông Nguyễn Hữu K trả lại số tiền cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Tổng cộng là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hữu K về việc không đồng ý hoàn trả lại cho ông C số tiền cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Tổng cộng là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 13/4/2023 nguyên đơn ông Trần Thanh C có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 04/3/2023 theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông về việc buộc ông Nguyễn Hữu K phải trả lại số tiền cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), tổng cộng là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng). Ngoài ra, không buộc ông phải chịu án phí.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện cũng như một phần yêu cầu kháng cáo đối với số tiền phạt cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

Các bên đương sự không tự thỏa thuận với nhau về các nội dung khác trong 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: Do tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST của Tòa án nhân dân huyện Đ ngày 04/3/2023 đối với phần nguyên đơn rút về số tiền phạt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Đối với ý kiến của bị đơn ông K cho rằng không đồng ý trả lại tiền đặt cọc và tiền phạt cọc theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C, xét thấy đây chỉ là ý kiến phản đối của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại thụ lý để xem xét giải quyết cho rằng đây là yêu cầu phản tố của bị đơn là chưa chính xác, cần nêu ra để rút kinh nghiệm trong quá trình xét xử.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Thanh C, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về chủ thể hình thức của hợp đồng: Vào ngày 05 tháng 02 năm 2021 ông C có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Hữu K, thửa đất có chiều ngang 05m chiều dài 30,6m thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 54, có diện tích 151,4 m² tọa lạc tại khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước với giá chuyển nhượng là 1.895.000.000đ (Một tỷ tám trăm chín mươi lăm triệu đồng). Ông C đã giao tiền cọc 02 lần tổng cộng là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Đất đã được cấp GCNQSDĐ số CK 791312 vào sổ cấp QSDĐ số (CS)06601/T do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước ký cấp cho ông Trần Văn Đông ngày 09/2/2018, sang tên trang IV cho ông Nguyễn Hữu K ngày 06/11/2020. Xét hợp đồng đặt cọc nói trên được lập dưới hình thức văn bản, có thể hiện đầy đủ nội dung thỏa thuận giữa các bên, có người làm chứng, người nhận cọc và người đặt cọc đã ký, điểm chỉ vào văn bản. Các đương sự ký kết tự nguyện và không ai có ý kiến về hình thức của hợp đồng, chữ viết, ký tên và điểm chỉ trong hợp đồng. Hợp đồng đặt cọc không yêu cầu phải được công chứng, chứng thực. Vì vậy, về hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định quy định tại Điều 117 của BLDS năm 2015 nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[2.2] Về nội dung của hợp đồng:

Theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05 tháng 02 năm 2021 ông C có ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Hữu K, thửa đất có chiều ngang 05m chiều dài 30,6m thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 54, có diện tích 151,4 m² tọa lạc tại khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước với giá chuyển nhượng là 1.895.000.000đ (Một tỷ tám trăm chín mươi lăm triệu đồng). Ông C đã giao tiền cọc 02 lần (lần 1 ngày 05/02/2021 và lần 2 ngày 06/02/2021) tổng cộng là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Hẹn trong thời hạn 25

ngày kể từ ngày ngày 02/3/2021 đến ngày 02/3/2021 hai bên sẽ ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bên B (ông Trần Thanh C) phải thanh toán số tiền 1.695.000.000đ (Một tỷ sáu trăm chín mươi lăm triệu đồng) cho bên A (ông Nguyễn Hữu K). Trường hợp bên A không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất, hay thửa đất bị tranh chấp, hoặc đôi ý không bán thì phải bồi thường ...lần số tiền bên B đã đặt cọc. Trường hợp bên B không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A.

Quá trình thực hiện hợp đồng, các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng do ông Trần Thanh C cho rằng phần đất trong GCNQSDĐ không đúng với diện tích thực tế nên ông không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng và ông khẳng định lỗi là do ông K không thực hiện đúng thỏa thuận về diện tích đất theo hợp đồng. Tuy nhiên theo giấy chứng nhận GCNQSDĐ số CK 791312 vào sổ cấp QSDĐ số (CS)06601/T do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước ký cấp cho ông Trần Văn Đông ngày 09/2/2018, sang tên trang IV cho ông Nguyễn Hữu K ngày 06/11/2020 thể hiện phần đất thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 54 có diện tích là 151,4 m² trong đó có 50 m² đất ở nông thôn và 101,4 m² đất trồng cây lâu năm phù hợp với Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/2/2021 được ký kết giữa ông Trần Thanh C và ông Nguyễn Hữu K.

Ông C cho rằng sau khi ký hợp đồng ông có đến cơ quan có thẩm quyền xin trích lục bản đồ địa chính thửa đất thì phát hiện thửa đất nêu trên không đúng như ông K cam kết tuy nhiên ông C không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh phần diện tích đất thực tế không đúng với diện tích 151,4 m² trong GCNQSDĐ số CK 791312 vào sổ cấp QSDĐ số (CS)06601/T.

Ngoài ra, phía ông C cung cấp thông tin liên quan đến diện tích thửa đất tại bản đo đạc ngày 03/4/2021 của Công ty cổ phần tư vấn xây dựng và đo đạc bản đồ Lam Sơn cũng xác định diện tích đất thuộc thửa số 103 bản đồ số 54 có diện tích là 151,4 m². Mặt khác ngày 07/11/2022, sau khi đo đạc lại ông C cung cấp Phiếu xác nhận đo đạc hiện trạng thửa đất của Công ty TNHH MTV thiết kế đo đạc Phước Gia An cũng xác định phần diện tích đất trên là 151,4 m² (diện tích này giống như diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ). Như vậy, việc ông C cho rằng ông K bán cho ông C thiếu diện tích là không có căn cứ chấp nhận. Như vậy, lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05 tháng 02 năm 2021 không thực hiện được là hoàn toàn do ông Trần Thanh C. Tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự 2015 quy định về đặt cọc *“Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải*

trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên là hoàn toàn có cơ sở, phù hợp quy định của pháp luật.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Thanh C. Do tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện và một phần yêu cầu kháng cáo nên cần sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 04/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước liên quan đến số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) phạt cọc.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định. Bị đơn không phải chịu.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước là phù hợp nên được chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Thanh C.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 04/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước đối với số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) phạt cọc.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g, khoản 1, Điều 40, điểm d, Điều 40 khoản 1 Điều 228, Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Áp dụng các 117, 328, 364, 500, 501 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thanh C về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Hữu K trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hữu K về việc không đồng ý hoàn trả lại cho ông C số tiền đặt cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và tiền phạt

cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Tổng cộng là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng). Được trừ vào số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng) đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số 0004657 ngày 05/3/2021 của Chi cục Thi hành án huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Ông C phải nộp tiếp số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

Bị đơn ông Nguyễn Hữu K không phải chịu án phí. Hoàn lại cho ông Nguyễn Hữu K số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004900 ngày 06/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Trần Thanh C phải chịu. Được trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0019334 ngày 08/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

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:

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

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

Nguyễn Thị Nga