TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NGÃI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 22/2021/DS-PT
Ngày: 26-5-2021
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Thu Lan

Các thẩm phán: Ông Võ Minh Tiến

Bà Hoàng Thị Mai Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Thương – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Ông Võ Văn Quyền - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 78/2020/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2020, về việc: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện B S bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 26/2021/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2021, Thông báo về việc chuyển thời gian xét xử vụ án số 91/TB-TA ngày 03/3/2021, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 43/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 3 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 59/2021/QĐ-PT ngày 20 tháng 4 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 65/2021/QĐ-PT ngày 05 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Lê Đức B - sinh năm 1970 và chị Ngô Thị Kim N - sinh năm 1969; cư trú tại khu dân cư số 10, thôn Long Hội, xã B L, huyện B S, tỉnh Q N.

- *Bị đơn:* Ông Phạm Ngọc K - sinh năm 1938 và anh Phạm Ngọc L - sinh năm 1972; cư trú tại đội 13, thôn Long Bình, xã B L, huyện B S, tỉnh Q N.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Ngọc K: Chị Phạm Thị H – sinh năm 1960; cư trú tại xóm 1, thôn An Phong, xã B M, huyện B S, tỉnh Q N.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 12/5/2021).

Người kháng cáo: Ông Phạm Ngọc K là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/6/2020, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 03/7/2020, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là anh Lê Đức B và chị Ngô Thị Kim N cùng trình bày:*

Ngày 12/3/2020, anh chị cùng với ông Phạm Ngọc K và anh Phạm Ngọc L (con của ông K) có ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán bất động sản để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1947, tờ bản đồ số 13, diện tích 149m^2 tại xã B L, huyện B S, tỉnh Q N (viết tắt là thửa 1947) với giá 1.020.000.000 đồng *(một tỷ, hai mươi triệu)*. Các bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 03 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng; trong thời hạn đặt cọc, ông K và anh L phải có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng; anh, chị có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền còn lại. Quá thời hạn trên, ông K và anh L không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì có nghĩa vụ bồi thường cho anh, chị gấp đôi số tiền đã nhận đặt cọc.

Ngay sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, anh chị đã đặt cọc cho ông K và anh L số tiền 120.000.000 đồng *(một trăm hai mươi triệu)*. Tuy nhiên, kể từ ngày ký Hợp đồng đặt cọc cho đến nay, ông K và anh L không thực hiện các thủ tục chuyển nhượng như đã thỏa thuận, mặc dù anh chị đã nhiều lần yêu cầu. Trong thời hạn đặt cọc, anh chị đã liên hệ với ông K và anh L đến Văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng thửa 1947 và anh, chị sẽ thanh toán số tiền còn lại nhưng ông K và anh L từ chối, không có thiện chí thực hiện thỏa thuận.

Sau khi hết thời hạn đặt cọc, anh chị đã thông báo hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc, yêu cầu ông K và anh L trả lại tiền đặt cọc thì ông K và anh L đồng ý hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền nhưng không xác định thời gian trả tiền cụ thể.

Nay, anh chị yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2020, buộc ông K và anh L có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh, chị số tiền đã nhận cọc là 120.000.000 đồng *(một trăm hai mươi triệu)*. Ngoài ra, anh chị không yêu cầu gì khác.

** Tại Văn bản phúc đáp đề ngày 14/7/2020, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là ông Phạm Ngọc K và anh Phạm Ngọc L cùng trình bày:*

Bị đơn thừa nhận giữa bị đơn với anh Lê Đức B, chị Ngô Thị Kim N có ký Hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2020 với nội dung như anh B, chị N trình bày là đúng. Bị đơn đã nhận tiền cọc là 120.000.000 đồng (*một trăm hai mươi triệu)*.

Do thửa 1947 được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện B S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) cho hộ ông K nên bị đơn phải làm thủ tục để chuyển tên người sử dụng đất từ hộ ông K sang tên cá nhân ông K, sau đó mới tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng thửa 1947 cho anh B, chị N. Ngày 15/6/2020, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q N - Chi nhánh huyện B S đã điều chỉnh người sử dụng đất sang cá nhân ông K.

Trong các ngày 12/6/2020, 16/6/2020, bị đơn có gọi điện thoại cho anh B, chị N đến nhà bị đơn làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu giao đủ số tiền còn lại trước khi ký hợp đồng, nhưng anh B và chị N không đến. Trước đó, chị N có yêu cầu bị đơn đến Văn phòng công chứng B S để công chứng hợp đồng nhưng bị đơn không đồng ý do bị đơn đã liên hệ Văn phòng Công chứng Sơn Tịnh đến nhà bị đơn để công chứng. Sau thời điểm này, chị N có thông báo với bị đơn là hủy việc đặt cọc để chuyển nhượng thửa 1947, bị đơn đồng ý nhưng do chưa có điều kiện để trả lại tiền nên bị đơn có nói với anh B, chị N là khi nào chuyển nhượng được thửa 1947 sẽ trả lại tiền, nhưng anh B và chị N không đồng ý.

Ngày 17/6/2020, bị đơn (ông K) đến Văn phòng công chứng Sơn Tịnh lập hợp đồng tặng cho thửa đất nêu trên cho anh L. Anh L làm các thủ tục kê khai nộp thuế, lệ phí trước bạ và đã nộp hồ sơ đăng ký biến động vào ngày 18/6/2020, nhưng do anh B và chị N có đơn tranh chấp nên Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q N - Chi nhánh huyện B S đã dừng thủ tục và trả lại hồ sơ tặng cho.

Bị đơn đồng ý hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2020, nhưng không đồng ý trả lại tiền đặt cọc vì: Việc chuyển nhượng không thực hiện được là do anh B, chị N không hợp tác, không phải lỗi của bị đơn; gia đình bị đơn thuộc hộ cận nghèo, hoàn cảnh khó khăn nên không có tiền để hoàn trả lại cho anh B, chị N. Ngoài ra, đã đến Tòa án thì bị đơn đề nghị giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

** Bản án số 08/2020/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện B S đã xử:*

1. Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán bất động sản đề ngày 12/3/2020 giữa anh Lê Đức B, chị Ngô Thị Kim N với ông Phạm Ngọc K, anh Phạm Ngọc L.

2. Buộc ông Phạm Ngọc K, anh Phạm Ngọc L có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Lê Đức B, chị Ngô Thị Kim N số tiền đặt cọc là 120.000.000 đồng *(một trăm hai mươi triệu)*.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về tiền lãi chậm thi hành án, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 10/9/2020, bị đơn là ông Phạm Ngọc K có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Đức B, chị Ngô Thị Kim N.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Q N phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Phạm Ngọc K làm trong hạn luật định là hợp lệ theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Ngọc K, giữ nguyên bản án thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa và sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Q N phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn là anh Lê Đức B, chị Ngô Thị Kim N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Phạm Ngọc K

[2.1] Các đương sự đều thừa nhận tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn thừa nhận: Ngày 12/3/2020, nguyên đơn và bị đơn có ký Hợp đồng đặt cọc v/v mua bán bất động sản nhằm mục đích đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, các bên thỏa thuận bị đơn sẽ chuyển nhượng cho nguyên đơn thửa đất số 1947, tờ bản đồ số 13, diện tích 149m^2 tại xã B L, huyện B S, tỉnh Q N (viết tắt là thửa 1947) với giá 1.020.000.000 đồng *(một tỷ, hai mươi triệu)*. Nguyên đơn đã đặt cọc 120.000.000 đồng *(một trăm hai mươi triệu)* cho bị đơn.

[2.2] Tại điều 3 của Hợp đồng đặt cọc, các bên có thỏa thuận: *Thời hạn đặt cọc là 03 (ba) tháng, kể từ ngày 12 tháng 3 năm 2020. Hai bên thống nhất ngày ra công chứng làm thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu đất tại cơ quan có thẩm quyền. Trước khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B (tức nguyên đơn) phải giao đầy đủ số tiền còn lại cho bên A (tức bị đơn)*. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn

thừa nhận bị đơn có trách nhiệm hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, nguyên đơn sẽ thanh toán số tiền còn lại cho bị đơn. Tuy nhiên, theo bị đơn (ông K) GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa 1947 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q N cấp cho hộ ông nên ông phải làm thủ tục sang tên người sử dụng đất từ hộ ông sang cá nhân ông thì mới thực hiện được thủ tục chuyển nhượng. Ngày 15/6/2020, ông được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q N - Chi nhánh huyện B S chỉnh lý biến động tại trang 3 trong GCNQSDĐ thuộc thửa 1947, nên trong các ngày 12 và 16/6/2020, anh L có liên hệ với anh B, chị N đến nhà anh L để làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng thửa 1947, nhưng anh B và chị N không đến. Bị đơn cung cấp lịch sử cuộc gọi ngày 12/6/2020 đến số điện thoại của anh B là 0918776231 vào lúc 12 giờ 07 phút và 15 giờ 05 phút; cuộc gọi ngày 16/6/2020 đến số điện thoại của chị N là 0334465298 vào lúc 11 giờ 12 phút và 11 giờ 18 phút. Ngoài ra, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh trong thời hạn 03 (ba) tháng, kể từ ngày 12/3/2020 bị đơn yêu cầu nguyên đơn cùng bị đơn đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng thửa 1947 theo quy định của pháp luật. Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn cho rằng trong thời hạn đặt cọc nguyên đơn đã liên hệ với bị đơn đến Văn phòng công chứng B S hoặc UBND xã B L để công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng nhưng bị đơn không đến; đến ngày 16/6/2020, anh L mới gọi điện thoại nói đến nhà anh L để ký hợp đồng chuyển nhượng thì anh, chị không đồng ý.

[2.3] Hết thời hạn 03 (ba) tháng, kể từ ngày 12/3/2020 bị đơn chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thửa 1947 theo quy định của pháp luật, thì ngày 17/6/2020 ông K lại lập Hợp đồng tặng cho thửa 1947 cho anh L, được Văn phòng công chứng Sơn Tịnh công chứng là vi phạm nghĩa vụ hai bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2020, là lỗi của bị đơn.

[2.4] Theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2020 thì: ...*Nếu quá thời hạn đặt cọc quy định mà bên A (tức bị đơn) không chịu làm thủ tục chuyển nhượng tài sản như đã thỏa thuận thì chịu trách nhiệm bồi thường cho bên B (tức nguyên đơn) số tiền gấp đôi mà bên B đã đặt cọc cho bên A*... .Tuy nhiên, theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn hoàn trả tiền nhận đặt cọc cho nguyên đơn, không yêu cầu phạt cọc nên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc 120.000.000 đồng cho nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật, nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2.5] Ông K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng ông K là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm. Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 14 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, Hội đồng xét xử chấp nhận miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm cho ông K.

[2.6] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Q N phù hợp với nhận định trên, được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 121, Điều 328, điểm b khoản 1 Điều 423 và khoản 2 Điều 424, Điều 357, 468 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:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Ngọc K. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện B S, về việc: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* giữa nguyên đơn là anh Lê Đức B, chị Ngô Thị Kim N với bị đơn là ông Phạm Ngọc K, anh Phạm Ngọc L.

1. Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán bất động sản đề ngày 12/3/2020 giữa anh Lê Đức B, chị Ngô Thị Kim N với ông Phạm Ngọc K, anh Phạm Ngọc L.

2. Buộc ông Phạm Ngọc K, anh Phạm Ngọc L có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Lê Đức B, chị Ngô Thị Kim N số tiền đặt cọc là 120.000.000 đồng *(một trăm hai mươi triệu)*.

3. Ông Phạm Ngọc K, anh Phạm Ngọc L được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Lê Đức B, chị Ngô Thị Kim N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho anh B, chị N 3.000.000 đồng *(ba triệu)* tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2018/0000808 ngày 03/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B S, tỉnh Q N.

Ông Phạm Ngọc L được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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.

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, 7a 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 Q N;
- TAND huyện B S;
- Chi cục THADS huyện B S;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trịnh Thị Thu Lan