

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 17/2022/DS-PT

Ngày: 11-5-2022

“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 BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Từ Thị Hải Dương

Các Thẩm phán: Ông Trần Đức Long; Ông Trần Hữu Sỹ

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Lệ Anh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình: Bà Lê Thị PH Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/2022/TLPT- DS ngày 24/02/2022 về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS – ST ngày 14 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình bị Bị đơn Anh Trần Xuân T kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 681/2022/QĐ-PT ngày 01/4/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Phi L, sinh năm 1984; địa chỉ: Tổ 3, tổ dân phố b, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Hoàng Anh T, sinh năm 1978; địa chỉ: tổ dân phố b, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Bị đơn: Anh Trần Xuân T, sinh năm 1993. Địa chỉ: ngõ n, đường P, tổ dân phố c, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1976; địa chỉ: Đường H, Cụm 3, Tổ dân phố 4 P, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

- Người làm chứng: Anh Trần Viết Th, sinh năm 1988; địa chỉ: Tổ dân phố s, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, nguyên đơn anh Nguyễn Phi L trình bày:

Anh có thỏa thuận với anh Trần Xuân T về việc anh T đồng ý chuyển nhượng 01 thửa đất số 352, tờ bản đồ số 4, tổng diện tích 600m² tại phường Bắc

Nghĩa (sổ cũ ở Đồng Sơn) với giá trị chuyển nhượng là 2.640.000.000 đồng. Sau khi thống nhất với nhau giá cả, thời gian công chứng, ngày 29/12/2021, hai bên ký Hợp đồng đặt cọc với nội dung các thỏa thuận: đất không có tranh chấp, không dính quy hoạch, đúng diện tích, chậm nhất đến ngày 10/7/2021 mà không ra được công chứng thì bên nhận cọc (anh T) sẽ phải trả lại số tiền cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và phạt cọc gấp đôi cho bên đặt cọc (anh L). Sau khi ký kết Hợp đồng đặt cọc nói trên, anh L đã giao số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*) cho anh T. Tuy nhiên đến nay đã quá thời hạn cam kết trong Hợp đồng đặt cọc nhưng phía nhận cọc là anh T không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng và cũng không trả lại tiền cọc, tiền phạt cọc như các nội dung đã cam kết trong Hợp đồng đặt cọc. Việc hai bên không thể thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng theo thời gian đã cam kết làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bên nguyên đơn. Nhận thấy anh Trần Xuân T đã vi phạm các điều khoản trong Hợp đồng đặt cọc đã ký kết nên anh Nguyễn Phi L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh Trần Xuân T trả lại tiền cọc và bồi thường số tiền do vi phạm thỏa thuận đã cam kết tại Điều 4 của Giấy đặt cọc.

Tại bản tự khai và tại phiên tòa bị đơn anh Trần Xuân T trình bày:

Anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh L. Bản thân anh vẫn sẵn sàng ra công chứng và lỗi của việc không thực hiện công chứng được do phía anh L, anh Th cố tình làm sai các thủ tục, giấy tờ để kéo dài thời gian.

Thực tế vào ngày 28/12/2020 anh có mua của chị Nguyễn Thị H ở Bắc Nghĩa 01 lô đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được tách ra từ thửa 352, tờ bản đồ số 4, số cấp sổ 4879265. Ngày 29/12/2020, anh thỏa thuận bán thửa đất nói trên cho anh Nguyễn Phi L với giá 2.640.000.000 đồng và nhận tiền cọc của anh L đặt trước là 300.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận khi ra công chứng sẽ trả hết số tiền còn lại và thời hạn để ra công chứng là ngày 30/6/2021, được gia hạn thêm 10 ngày là đến ngày 10/7/2021. Tuy nhiên, trong thời gian chờ ra công chứng để làm thủ tục tách thửa thì anh L ủy quyền cho anh Trần Viết Th làm việc trực tiếp với anh T mà không phải thông qua anh L nữa. Sau đó anh Th yêu cầu anh T cung cấp giấy hẹn của văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục mua thêm đất ở và tách thêm các thửa nhỏ để chuyển nhượng cho người khác nhưng chị H không đồng ý cho anh Th mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, do quan hệ quen biết anh Th đã hoàn tất sổ đỏ lấy nhanh hơn so với thực tế là 09 ngày của giấy hẹn. Tuy nhiên, ngày 19/4/2021 sau khi lấy sổ đỏ về thì phát hiện sổ đỏ không thể ra công chứng vì chưa làm thủ tục thừa kế. Anh Th xin gia hạn thời gian ra công chứng thêm 01 tháng để sửa lại sổ đỏ và tách thửa đồng thời có liên lạc với một người tên H đứng ra làm các thủ tục, giao dịch với phí là 10.000.000 đồng và yêu cầu chị H chỉ trả, chị H đồng ý. Nhận thấy anh Th có ý lừa gạt nên anh đã đề nghị anh Th viết lại Hợp đồng đặt cọc nhưng anh Th không đồng ý. Đến ngày 08/7/2021, mọi thủ tục đã xong. Theo nội dung trong hợp đồng đặt cọc đã ký giữa anh T và anh L thì thời hạn ra công chứng là ngày 10/7/2021 nhưng lại trùng vào thứ 7, văn phòng công chứng không làm việc nên không thể công chứng được, anh L không đồng ý để lùi ngày công chứng vào đúng ngày làm việc tiếp theo. Vì vậy, anh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Nguyễn Thị H trình bày:

Việc tranh chấp giữa anh T và anh L, chị không biết và cũng không có ý kiến gì. Vì trên thực tế, chị H chỉ thỏa thuận chuyển nhượng 01 thửa đất cho anh Trần Xuân T. Sau khi nhận tiền đặt cọc từ anh T số tiền 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*), hai bên hẹn đến ngày 30/6/2021 sẽ T hành công chứng. Tuy nhiên, do giấy tờ thủ tục trục trặc nên anh T đã viết lại giấy cọc lùi thời gian thỏa thuận công chứng vào ngày 30/7/2021. Sau khi chị H làm xong giấy tờ thì liên lạc với anh T nhưng anh T không ra công chứng. Qua liên lạc với anh T thì anh T báo là đang có tranh chấp kiện với anh Nguyễn Phi L. Nên chị chỉ cung cấp phần thông tin liên quan đến bản thân để Tòa án làm cơ sở giải quyết vụ án và không có ý kiến gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 14/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình đã quyết định: Áp dụng Điều 26, 37, các Điều 117, 119, 328 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Phi L, buộc anh Trần Xuân T phải trả cho anh Nguyễn Phi L số tiền 600.000.000 đồng (trong đó tiền cọc: 300.000.000 đồng và phạt cọc: 300.000.000 đồng) theo Hợp đồng đặt cọc ngày 29/12/2020 được ký giữa anh Trần Xuân T và anh Nguyễn Phi L.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Trong hạn luật định, ngày 15/02/2022, bị đơn anh Trần Xuân T có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm với nội dung: Không đồng ý với quyết định của Bản án sơ thẩm đã tuyên. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về khoản tiền phạt cọc 300.000.000 đồng, chỉ yêu cầu Tòa buộc anh T phải trả số tiền đã đặt cọc là 300.000.000 đồng. Bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm số 02/2022/DS – ST ngày 14 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân TP. Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, xác định đúng thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung vụ án: Xét kháng cáo của bị đơn anh Trần Xuân T cho rằng việc hai bên không tiến hành giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 352, tờ bản đồ số 04 do lỗi của phía anh L cố tình kéo dài thời gian làm thủ tục pháp lý thửa đất

của chị H nên đến hạn vẫn không công chứng được hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh T và anh L, Hội đồng xét xử xét thấy:

Phía bị đơn anh Trần Xuân T thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 29/12/2020 để đảm bảo cho việc chuyển nhượng đất giữa anh T và anh L tại thửa đất số 352, tờ bản đồ số 4, địa chỉ tại phường Bắc Nghĩa, thành phố Đồng Hới như phía nguyên đơn nêu. Trong hợp đồng đặt cọc thể hiện anh T đã nhận đủ số tiền cọc 300.000.000đ. Trong nội dung Hợp đồng đặt cọc đã ký kết, tại Điều 3 thể hiện *“Hẹn đến ngày 30/6/2021, bên A và B sẽ ra công chứng hoàn tất thủ tục mua bán”*. Điều 4 thể hiện *“Đến ngày hẹn nêu trên, nếu bên B không mua thì bên A không trả lại tiền cọc. Ngược lại, nếu bên A không chịu chuyển nhượng vì bất kỳ lý do gì (do tranh chấp, gia đình không đồng ý ...) thì sẽ phải bồi thường cho bên B gấp 2 lần số tiền cọc là 600.000.000 đồng”*. Điều 5: *“Bên A cam kết: Có toàn quyền chuyển nhượng bất động sản trên...”* nhưng đến ngày 30/6/2021, kể cả gia hạn thêm 10 ngày tức 10/7/2021 các bên không thực hiện được giao dịch theo thỏa thuận.

Những lý do anh T cho rằng việc không thực hiện công chứng được do phía anh L, anh Th cố tình làm sai các thủ tục, giấy tờ để kéo dài thời gian. Tuy nhiên, những lý do anh T nêu đều không có trong các điều khoản hợp đồng đặt cọc. Anh L không có liên quan gì đến thửa đất mà hai bên sẽ chuyển nhượng vì thửa đất đó trước khi chuyển nhượng mang tên chị Nguyễn Thị H, anh T chưa có giấy tờ gì chứng minh *“Có toàn quyền chuyển nhượng bất động sản”* như thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng.

Trong vụ án này, việc anh T đứng ra nhận tiền cọc từ anh L là theo sự thỏa thuận giữa hai người, hoàn toàn tự nguyện, không có sự cưỡng ép, được thể hiện rõ trong các điều khoản hợp đồng mà hai bên đã cùng nhau ký kết. Nên anh T phải có nghĩa vụ trả lại cho anh L số tiền nhận cọc 300.000.000 đồng và tiền vi phạm hợp đồng như đã cam kết trong hợp đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh L rút yêu cầu đối với số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng. Vì vậy, cần chấp nhận một phần kháng cáo để sửa án sơ thẩm, buộc anh T phải trả cho anh L số tiền đã nhận cọc.

[3]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên anh Nguyễn Xuân T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Cần sửa phần án về phần án phí sơ thẩm theo đúng quy định.

Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 117, 119, 328 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, chấp nhận một phần kháng cáo của anh Trần Xuân T, sửa bản án dân sự số 02/2022/DS-ST ngày 14/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Phi L, buộc anh Trần Xuân T phải trả cho anh Nguyễn Phi L số tiền 300.000.000 đồng tiền đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 29/12/2020 được ký giữa anh Trần Xuân T và anh Nguyễn Phi L.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 Bộ luật dân sự.

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 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.

2. Án phí dân sự: anh Trần Xuân T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng anh đã nộp tại Biên lai thu số 31AA/2021/0001104 ngày 16/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới; Án phí dân sự sơ thẩm, anh T phải chịu 15.000.000 đồng.

3. Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND CC tại Đà Nẵng;
- VKSND CC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- TAND TP.Đồng Hới;
- Chi cục THADS TP.Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Từ Thị Hải Dương

