

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

Bản án số: 45/2023/DS-PT.

Ngày 24/8/2023.

*V/v tranh chấp Hợp đồng
đặt cọc.*

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hà.

Thẩm phán:
1. Ông Lê Văn Luật.
2. Bà Nguyễn Thị Hà.

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoài Phượng- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 năm 2023, tại Hội trường xét xử- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 26/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 7 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DSST ngày 18 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Ngọc B; địa chỉ: Khu phố B, Phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

2. Bị đơn: Công ty C; địa chỉ: Số B đường L, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trương Hải T- Giám đốc Công ty C; địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị là người đại diện theo pháp luật của Công ty, có mặt.

3. Người kháng cáo: Công ty C là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc B trình bày:

Ngày 02/7/2022, bà B với Công ty C do ông T là giám đốc công ty ký kết Hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo việc Công ty C chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 162,5m², thuộc thửa đất số 523, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện G, tỉnh Quảng Trị, giá trị chuyển nhượng là 874.000.000 đồng. Sau khi

ký hợp đồng đặt cọc, bà B đã đặt cọc cho Công ty C số tiền 100.000.000 đồng.

Tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc các bên đã thỏa thuận: Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày đặt cọc, bên A (Công ty) phải tiến hành thương thảo, ký hợp đồng mua bán sản phẩm bất động sản trên. Nếu quá thời hạn trên, vì lý do bất khả kháng mà chủ sở hữu bất động sản không tiến hành thương thảo ký hợp đồng mua bán bất động sản quy định tại Điều 1 của hợp đồng thì bên A (Công ty) phải hoàn trả lại số tiền đã nhận cọc. Ngoài lý do bất khả kháng mà chủ sở hữu bất động sản không tiến hành thương thảo ký hợp đồng mua bán bất động sản quy định tại Điều 1 của hợp đồng thì bên A (Công ty) phải bồi thường gấp 02 lần số tiền mà bên B (bên đặt cọc) đã đặt cọc cho bên A (bên nhận cọc).

Trong thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc, ngày 22/7/2022 bà B đã trả trước cho Công ty C số tiền 774.000.000 đồng. Bà B đã giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc và đến thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng, nhưng Công ty C không thực hiện đúng cam kết theo Hợp đồng đặt cọc ngày 02/7/2022 vì Công ty không có giấy tờ về quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo cam kết trong hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, bà Trần Thị Ngọc B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 02/7/2022 giữa bà Trần Thị Ngọc B và Công ty C.

- Buộc Công ty C có nghĩa vụ trả cho bà B số tiền 874.000.000 đồng, trong đó: Số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và số tiền trả trước là 774.000.000 đồng

Bị đơn Công ty C trình bày:

Công ty C không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do: Nội dung trình bày của bà Trần Thị Ngọc B là sai sự thật, còn về tài liệu, chứng cứ bị đơn sẽ cung cấp cho Tòa án sau.

Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 18/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đ quyết định xử:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a, c khoản 1 Điều 117, 122, 123, 131, 328, 408, 357, 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, 168 và 188 Luật đất đai; khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc được ký kết vào ngày 02/7/2022, giữa bên A Công ty C với bên B bà Trần Thị Ngọc B vô hiệu.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc B; buộc bị đơn Công ty C phải hoàn trả cho bà Trần Thị Ngọc B tổng số tiền 874.000.000 đồng.

- Đình chỉ xét xử về việc nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc B rút một phần yêu cầu khởi kiện của đối với yêu cầu buộc Công ty C phải trả tiền lãi cho bà B tính

từ ngày 12/10/2022 cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án.

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

Ngày 07/6/2023, Công ty C kháng cáo với nội dung như sau: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không đúng với quy định pháp luật và áp dụng không đúng pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét theo thủ tục phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Ngọc B.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- *Về thủ tục tố tụng:* Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đảm bảo, thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đối với bị đơn không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70 và 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty C và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp:* Nguyên đơn bà B khởi kiện yêu cầu bị đơn Công ty C phải trả số tiền đặt cọc và tiền thanh toán trước theo hợp đồng đặt cọc ngày 02/7/2022 với số tiền 874.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” là đúng pháp luật.

[2]. *Xét kháng cáo Công ty C, Hội đồng xét xử thấy:*

Ngày 02/7/2022, Công ty C với bà B ký kết Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc Công ty C chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số: 523, tờ bản đồ số 14 với diện tích 162,5m² tại thôn H, xã T, huyện G, tỉnh Quảng Trị. Hợp đồng đặt cọc được lập thành văn bản, không có công chứng, chứng thực, nhưng về hình thức hợp đồng đặt cọc trên đã đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 02/7/2022: Theo hợp đồng đặt cọc ngày 02/7/2022, Công ty C thỏa thuận đồng ý nhận cọc của bà B để đảm bảo việc ký kết hợp đồng mua bán sản phẩm bất động sản do Công ty C làm nhà phân phối với diện tích 162,5m², thửa số 523, tờ bản đồ số 14, số GCNQSDĐ: Lô số 04, Dự án, “*Cửa Việt Beach 1*” với giá 874.000.000 đồng; số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng; số tiền giao ngày công chứng: 774.000.000 đồng; Trong thời

hạn 20 ngày kể từ ngày đặt cọc, Công ty C phải tiến hành thương thảo, ký hợp đồng mua bán sản phẩm bất động sản trên cho bà B. Ngày ký kết hợp đồng đặt cọc trên, bà B đặt cọc cho Công ty C số tiền 100.000.000 đồng.

Đến ngày kết thúc của thời hạn 20 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 02/7/2022 mà các bên đã thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc ngày 02/7/2022 thì ngày 22/7/2022 các bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng, nhưng bà B trả trước số tiền 774.000.000 đồng cho Công ty C. Tại phiên tòa, người đại diện theo pháp luật của Công ty C thừa nhận đã nhận của bà B đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng và bà B trả trước số tiền 774.000.000 đồng.

Tại công văn số 90/CNGL ngày 03/3/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị- Chi nhánh huyện G xác định: Ngày 05/5/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp GCNQSDĐ số DE 315036 thửa đất số 514, tờ bản đồ số 14 cho bà Trương Thị Mỹ N. Ngày 21/6/2022 bà N chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 514, tờ bản đồ số 14 cho ông H, bà G. Tháng 7/2022, ông Hồ Hải H, bà G có đơn đề nghị tách thửa đất số 514, tờ bản đồ số 14 với diện tích 810m² thành 05 thửa gồm: Thửa 519, 520, 521, 522, và thửa 523 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G ký xác nhận sơ đồ tách thửa ngày 18/7/2022. Đến nay Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G chưa tiếp nhận hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của 05 thửa đất trên. Thửa đất số 523, tờ bản đồ số 14 đang thuộc một phần của thửa đất số 514, tờ bản đồ số 14 của ông Hồ Hải H, bà Lê Thị G. Vì vậy, thửa đất số 523, tờ bản đồ số 14, diện tích 162,5m² thuộc một phần của thửa đất số 523, tờ bản đồ số 14 của ông Hồ Hải H, bà Lê Thị G và Công ty C không có quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên nên trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 02/7/2022, Công ty C không tiến hành ký kết được hợp đồng chuyển nhượng cho bà B theo thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc ngày 02/7/2022 vi phạm về mặt chủ thể và vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định Điều 117, Điều 123 của Bộ luật dân sự nên hợp đồng đặt cọc ngày 02/7/2022 bị vô hiệu.

Do Hợp đồng đặt cọc ngày 02/7/2022 bị vô hiệu nên theo quy định tại điểm a, c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123 của Bộ luật dân sự các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Công ty C phải trả cho bà B số tiền nhận đặt cọc 100.000.000 đồng và số tiền bà B trả trước là 774.000.000 đồng, tổng cộng là 874.000.000 đồng.

[3]. Đối với việc nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn Công ty C phải trả tiền lãi tính từ ngày 12/10/2022 cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết yêu cầu trên và không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm giải quyết vụ án của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị và không chấp nhận kháng cáo của Công ty C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4]. Về án phí: Buộc bị đơn Công ty C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Quảng Trị và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a, c khoản 1 Điều 117, 122, 123, 131, 328, 408, 357, 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, 168 và 188 Luật đất đai; khoản 2 Điều 26 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, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc B;

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 02/7/2022 giữa Công ty C với bà Trần Thị Ngọc B là vô hiệu.

- Buộc bị đơn C phải trả cho bà Trần Thị Ngọc B số tiền 874.000.000 đồng (*Tám trăm bảy mươi bốn triệu đồng*).

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc B yêu cầu buộc bị đơn Công ty C phải trả tiền lãi tính từ ngày 12/10/2022 cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án.

3. Về án phí:

- Về án phí sơ thẩm:

+ Hoàn trả lại cho bà Trần Thị Ngọc B số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 19.110.000 đồng (*Mười chín triệu một trăm mười nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000509 ngày 01/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

+ Buộc bị đơn Công ty C phải chịu 38.220.000 đồng (*Ba mươi tám triệu hai trăm hai mươi nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bị đơn Công ty C phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số 0000845 ngày 23/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi tương ứng với số tiền chậm thi hành án, tại thời điểm thanh toán. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án.

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

Nơi nhận:

- TAND TP Đ;
- VKSND TP Đ;
- Đương sự;
- Chi cục THADS TP Đ;
- Lưu: HSVA.

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

Nguyễn Thị Thu Hà