

HTÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI

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

Bản án số: 07/2025/DS - PT

Ngày 14 - 02 - 2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Văn Đài

Các Thẩm phán: Ông Đặng Phi Long

Ông Chu Văn Thanh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Hoàng Thị Dung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 13/01/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 42/2024/TLPT-DS ngày 05/11/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do bản án dân sự số 36/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2152/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Lục Quang T

Địa chỉ: Tổ 13, phường N, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Lê Thế K. Địa chỉ: Tổ 02, phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

2. Bị đơn: Chị Nguyễn Thị Hải Y;

Nơi cư trú: Tổ 13, phường N, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Tạm trú: Số nhà 089 đường N, tổ 23, phường P, thành phố L; Nơi ở: Chung cư Tecco, đường H, phường K, thành phố L.

3. Người kháng cáo: Bị đơn chị Nguyễn Thị Hải Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có ý kiến như sau:

Ngày 07/11/2023 anh Lục Quang T và chị Nguyễn Thị Hải Y ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) và toàn bộ tài sản trên đất gồm: nhà gỗ, nhà bếp, nhà vệ sinh với diện tích 100m² thổ cư (đất có GCNQSDĐ) và 40m² đất vườn tạp (chưa có GCNQSDĐ), địa chỉ số nhà 089, đường N, tổ 23, phường P, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Anh T đã đặt cọc số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) và hẹn trong thời gian 60 ngày kể từ ngày làm hợp đồng hai bên chuẩn bị các điều kiện để làm thủ tục mua bán chuyển nhượng. Đồng thời chị Nguyễn Thị Hải Y có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ có ký giáp ranh không tranh chấp với các hộ xung quanh đối với diện tích 40m² vườn tạp chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Tuy nhiên, trong thời gian đó chị Nguyễn Thị Hải Y không thực hiện theo hợp đồng đặt cọc, không chuẩn bị đầy đủ các điều kiện để hai bên tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng, cụ thể chị Y không có GCNQSDĐ bản gốc và không làm thủ tục ký giáp ranh như đã cam kết. Anh T đã nhiều lần thông báo cho chị Y để tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng chị Y không có phản hồi. Đã quá thời gian theo thỏa thuận trong hợp đồng nhưng chị Nguyễn Thị Hải Y không thực hiện theo đúng các cam kết đã ghi trong hợp đồng đặt cọc. Anh T đề nghị Tòa án giải quyết buộc chị Y trả lại cho anh số tiền đã đặt cọc là: 200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng, tổng cộng: 400.000.000 đồng.

Bị đơn chị Nguyễn Thị Hải Y trình bày:

Chị Nguyễn Thị Hải Y có tài sản là quyền sử dụng diện tích 100m² đất thổ cư theo GCNQSDĐ số BY1720932003, số vào sổ 1076 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai cấp ngày 05/2/2015 và 40m² đất vườn tạp (chưa cấp GCNQSDĐ nhưng đất không có tranh chấp) và các tài sản trên đất gồm có nhà gỗ, nhà bếp, nhà vệ sinh, địa chỉ số nhà 089, đường N, tổ 23, phường P, thành phố L. Do có nhu cầu bán đất nên chị Y đã nhờ chị Giàng Thị M (trước chị M và chị Y cùng là giáo viên trường Đại học Thái Nguyên phân hiệu Lào Cai) đăng lên mạng để bán đất. Anh Lục Quang T (trước đó chị Y và Anh T cùng công tác tại trường Đại học Thái Nguyên phân hiệu Lào Cai) có nhu cầu mua đất của chị Y nên chị Y không nhờ chị M đăng bán đất nữa mà đồng ý sẽ bán đất cho Anh T. Ngày 07/11/2023 chị Y đi cùng bạn là anh Nguyễn Đức P lên nhà Anh T ở thành phố Hà Giang để thống nhất ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng toàn bộ đất và tài sản trên đất như đã trình bày ở trên. Anh T đã đặt cọc cho chị Y số tiền 200 triệu đồng và cam kết sẽ chuyển nốt số tiền còn lại trong vòng 60 ngày để chị Y rút GCNQSDĐ đang thế chấp ở ngân hàng bưu điện Liên Việt và ký kết hợp đồng

chuyển nhượng. Hết thời gian 60 ngày theo hợp đồng đặt cọc, chị Y đã nhiều lần thúc giục Anh T chuyển nốt số tiền còn lại là 1 tỷ 400 triệu đồng để chị Y trả khoản vay ở Ngân hàng, xóa thế chấp và thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhưng Anh T không phối hợp và không mua nữa với lý do Anh T không có đủ tiền để mua đất trên. Như vậy Anh T là người vi phạm làm hợp đồng nên không thực hiện được. Đối với việc hoàn thiện hồ sơ ranh giới đất, bản chất là chị Y và Anh T cam kết sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, chị Y sẽ hỗ trợ Anh T thực hiện các thủ tục về ranh giới đất. Đến nay Anh T khởi kiện yêu cầu đòi chị Y trả số tiền đã đặt cọc và số tiền phạt cọc tổng cộng 400 triệu đồng, chị Y hoàn toàn không nhất trí.

Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố L đã quyết định:

Căn cứ vào các khoản 3 điều 26; điểm a khoản 1 điều 35; điểm a khoản 1 điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 229; Khoản 2 Điều 244; Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 328; Điều 422; Khoản 2 điều 468 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lục Quang T. Buộc bị đơn chị Nguyễn Thị Hải Y phải có nghĩa vụ trả cho Anh T số tiền đã đặt cọc là: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng); Tuyên lãi suất chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357; Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu khoản tiền phạt cọc 200 triệu đồng do nguyên đơn đã rút.

Bản án còn tuyên án phí, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo cho đương sự.

Ngày 10/10/2024, Bị đơn chị Nguyễn Thị Hải Y kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Đề nghị xem xét lại người phải chịu án phí sơ thẩm. Buộc anh Lục Quang T phải chịu toàn bộ án phí liên quan đến vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm các bên giữ nguyên yêu cầu và không giao nộp chứng cứ gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai qua tranh tụng phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án; Hội đồng xét xử, thư ký tòa án đã thực hiện đúng theo

trình tự, thủ tục tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308; Khoản 1 Điều 148 Bộ Luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai. Tuyên án phí, nghĩa vụ thi hành án theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện các chứng cứ. Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về hình thức đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị Hải Y có đầy đủ nội dung, nộp đúng thời hạn theo quy định của pháp luật, là căn cứ để để Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị Hải Y:

[2.1] Xét hợp đồng đặt cọc ngày 07/11/2023 giữa Anh T và chị Y:

Hợp đồng đặt cọc ngày 07/11/2023 xác lập giữa anh Lục Quang T (Bên A) với chị Nguyễn Thị Hải Y (Bên B), được lập thành văn bản có đầy đủ chữ ký của các bên và có người làm chứng anh Nguyễn Đức P. Nội dung hợp đồng: Chị Y đồng ý chuyển nhượng cho Anh T quyền sử dụng đối với diện tích đất 100m² đất thổ cư và 40m² đất vườn tạp, cùng toàn bộ tài sản trên đất (nhà gỗ, bếp, nhà vệ sinh, sập); Địa chỉ tại số 089 đường N, tổ 23, phường P, thành phố L, với giá: 1.600.000.000 đồng. Để đảm bảo việc chuyển nhượng, Anh T có trách nhiệm đặt cọc trước số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc 60 ngày kể từ ngày 07/11/2023 đến ngày 07/01/2024, bên A (tức Anh T) và bên B (tức chị Y) phải đồng thời thực hiện các nghĩa vụ theo như cam kết đã ghi; Tại Điều 3 hợp đồng đặt cọc “..*tại thời điểm đặt cọc, bên B không có tranh chấp, tặng cho thế chấp ở bất kỳ nơi nào khác.*”

Xét thấy, tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc Anh T và chị Y đều có đủ năng lực hành vi dân sự, việc thỏa thuận, ký hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc. Hợp đồng được lập thành văn bản và có đầy đủ nội dung. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận nội dung giao kết hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc là hợp pháp theo quy định tại Điều 116, 117, 118, 119, 328 Bộ luật Dân sự 2015 phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với các bên, (Nội dung thỏa thuận trong

hợp đồng của các đương sự thỏa mãn các quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội) nên được thực hiện.

[2.2] Xét về quá trình thực hiện hợp đồng:

Như ý kiến các bên đã trình bày và được đánh giá phần trên. Xét thấy, nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 07/11/2023 giữa Anh T với chị Y thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản trên đất (như nêu trên) giá chuyển nhượng: 1.600.000.000 đồng. Anh T đã đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng, trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày 07/11/2023 đến ngày 07/01/2024, bên (A) Anh T phải giao số tiền còn lại cho chị Y, đồng thời (bên B) chị Y phải hoàn thành nghĩa vụ chuyển nhượng, bàn giao toàn bộ thủ tục giấy tờ pháp lý liên quan đến thửa đất cho Anh T. Như vậy theo thỏa thuận nghĩa vụ chuyển tiền của Anh T và nghĩa vụ chuyển giao các giấy tờ pháp lý nhà, đất của chị Y là nghĩa vụ đồng thời cùng song hành thực hiện, hợp đồng không quy định việc Anh T phải chuyển tiền trước để chị Y trả tiền Ngân hàng, xóa thế chấp sau đó mới thực hiện việc bàn giao giấy tờ (và ngược lại).

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án sơ thẩm đã thu thập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC94A202304 ngày 13/01/2023, hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD94A202311, hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD94A202464 ngày 24/4/2024 ký kết giữa chị Y và Ngân hàng Lọc Phát chi nhánh Lào Cai. Như vậy ngày 13/01/2023, chị Y thừa nhận có vay của Ngân hàng số tiền là 800 triệu, thời hạn 12 tháng, chị có thế chấp tài sản là 100m² đất thuộc thửa đất số 256, tờ bản đồ P3-56, địa chỉ tài tổ 23, phường P, thành phố L. Đến hết hạn cam kết theo hợp đồng đặt cọc (từ ngày 07/11/2023 đến ngày 07/01/2024), chị Y chưa từng xóa thế chấp tại Ngân hàng để lấy GCNQSDĐ này về thực hiện nghĩa vụ của bên B theo thỏa thuận và hợp đồng đặt cọc đã ghi *“Hết thời hạn đặt cọc.. mà bên B không làm thủ tục mua bán..và không bàn giao giấy tờ pháp lý liên quan đến bất động sản thì bên B phải hoàn trả số tiền đặt cọc...”*; *“... bên B không có tranh chấp, tặng cho thế chấp ở bất kỳ nơi nào khác..”*. Như vậy, (hợp đồng có sự lừa dối) lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu thuộc về phía bên chuyển nhượng là chị Y. Tại phiên tòa phúc thẩm chị Y không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Anh T, buộc chị Y có trách nhiệm trả lại cho Anh T số tiền đặt cọc là có căn cứ. (Số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng), quá trình giải quyết Anh T rút yêu cầu, Tòa án sơ thẩm

căn cứ vào khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã rút là đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu buộc Anh T phải chịu toàn bộ án phí dân sự;

Tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự quy định “*Đương sự phải chịu án phí sơ thẩm nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận..*”. Như mục 2.2 đã phân tích, do yêu cầu của chị Y là không có căn cứ để chấp nhận, bản án sơ thẩm đã xét xử và buộc bị đơn chị Y phải có nghĩa vụ trả cho Anh T số tiền đã đặt cọc là: 200.000.000 đồng và buộc chị Y phải chịu 10.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, và tuyên hoàn trả lại số tiền 10.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp cho Anh T là đúng theo quy định.

[3] Từ các phân tích, đánh giá nêu trên thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ, đã xem xét đánh giá khách quan lỗi của các bên và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh cho kháng cáo của mình. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố L.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo chị Y phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định .

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Khoản 1 Điều 148 Bộ Luật Tố tụng dân sự; Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, HĐXX phúc thẩm tuyên xử: Bác toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn như sau:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị Hải Y. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm.

Chị Nguyễn Thị Hải Y phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*). Xác nhận chị Nguyễn Thị Hải Y đã nộp đủ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000889 ngày 30/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lào Cai.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lào Cai (2);
- TAND thành phố L;
- Chi cục THADS thành phố L;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HSVA.

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

Lương Văn Đài

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Phi Long

Chu Văn Thanh

Lương Văn Đài