

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 40/2023/DS-PT

Ngày: 22 / 8 /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 QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hữu Sỹ

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thái Sơn, bà Từ Thị Hải Dương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình: Ông Nguyễn Anh Đức - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án Thụ lý số: 33a/2023/TLPT-DS ngày 04 tháng 7 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2023/DSST ngày 23/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 2552/2023/QĐ-PT ngày 26 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị Minh D, sinh năm 1981; địa chỉ: 7/2A Phước L, thành phố N, tỉnh Khánh Hoà; địa chỉ cần báo: số 02 Nguyễn Công T, TDP13, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Lê Thị Vân O, sinh năm 1986; địa chỉ: Ngõ 97 đường N, Tổ dân phố 13, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Vũ Thị Đ, sinh năm: 1951; địa chỉ: Ngõ 97 đường N, Tổ dân phố 13, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

4. *Người làm chứng:* Bà Trần Thị L; địa chỉ: Tổ dân phố 13, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

5. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Lê Thị Vân O. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn - Bà Phạm Thị Minh D trình bày: Ngày 26/12/2021, bà Lê Thị Vân O có thoả thuận bán cho bà Phạm Thị Minh D 01 lô đất tách từ thửa số 75 tờ bản đồ số 48 tại TDP 13 phường N, thành phố Đ, Quảng Bình với diện tích 5m

x15m, giá 330.000.000 đồng. Cùng ngày 26/12/2021, bà D với bà O viết hợp đồng đặt cọc thửa đất nói trên, theo đó bà D đặt cọc trước 150.000.000 đồng, số tiền còn lại là 180.000.000 đồng, hai bên thoả thuận đến 27/4/2022 bà O, bà D làm Thủ tục công chứng chuyển nhượng lô đất nói trên. Khi viết hợp đồng đặt cọc có bà Trần Thị L làm chứng.

Đến 27/4/2022, bà O không hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, bà O xin gia hạn và viết giấy cam kết với bà D hẹn đến 30/10/2022 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng lô đất, đến hẹn ngày 30/10/2022 bà O vẫn không hợp tác thực hiện Hợp đồng đặt cọc. Do bà O vi phạm sự thoả thuận, xâm phạm đến quyền lợi của bà D nên bà D làm đơn khởi kiện yêu cầu bà O phải trả số tiền cọc 150.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng. Tổng tiền yêu cầu bà O phải trả là 450.000.000 đồng.

- Bị đơn - Bà Lê Thị Vân O trình bày: Tháng 2/2021 bà Lê Thị Vân O có giao dịch với bà Phạm Thị Minh D hợp đồng đặt cọc lô đất của nhà mẹ bà, diện tích là 5m x15m, có đất xây dựng là 40m² giá tiền 330.000.000 đồng, hẹn sau 2 tháng sẽ ra công chứng, sau 2 tháng bên bà O chưa làm được giấy tờ nên có viết giấy cam kết vào ngày 27/4/2022 là sau 06 tháng (tức đến ngày 27/10/2022) bà O phải trả đất, nếu không thì bà O phải trả tiền cọc 150.000.000 và tiền phạt 300.000.000đ. Đến 27/10/2022 bà O vẫn chưa hoàn thành giấy tờ đất và chưa trả tiền cho bà D nên bà D đã nộp đơn khởi kiện tại Toà án. Nay bà có nguyện vọng xin trả tiền cọc 150.000.000đ và tiền lãi trả theo lãi suất ngân hàng từ thời gian nhận tiền cọc đến khi trả tiền lại cho bà D.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Đ trình bày: Bà Vũ Thị Đ có cho con gái (Lê Thị Vân O) 1 lô đất là 1 phần trong thửa đất số 75, tờ bản đồ số 48 nên con gái bà đã giao dịch với chị D. Hai chị em bàn bạc với nhau như thế nào thì Bà không biết, sau đó đưa giấy cho bà ký thì mới biết. Khi đó con gái bà cũng chủ quan tưởng làm nhanh nhưng vì trục trặc nên không tách thửa được do đó con bà sai so với hợp đồng. Bây giờ giấy tờ không thực hiện được đúng theo hợp đồng nên con bà phải chịu phạt cọc gấp 3 lần. Còn bản thân bà không biết gì thêm.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2023/DSST ngày 23/5/2023, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã quyết định: Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 BLTTDS. Áp dụng các Điều 117, 119, 328 Bộ luật dân sự. Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí, lệ phí. Xử: 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà D: Buộc bị đơn bà O phải trả lại tiền cọc 150.000.000 đồng và phạt cọc 300.000.000 đồng theo thoả thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 26/12/2021 được ký kết giữa bà Phạm Thị Minh D, bà Lê Thị Vân O có người làm chứng bà Trần Thị L. Tổng tiền bà O phải trả cho bà D là 450.000.000đ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí; quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án; quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/6/2023, bị đơn bà Lê Thị Vân O có đơn kháng cáo không đồng ý thanh toán số tiền 450.000.000 đồng cho bà Phạm Thị Minh D theo như quyết định của Bản án sơ thẩm và mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Người kháng cáo - bị đơn bà Lê Thị Vân O trình bày: Do điều kiện khách quan nên bà không thể hoàn thành thủ tục chuyển nhượng đất đúng thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng; hiện tại việc làm thủ tục chuyển nhượng đất cũng rất khó khăn nên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng được. Bà O chấp nhận trả lại tiền cho bà D, nhưng vì hoàn cảnh gia đình khó khăn nên đề nghị bà D tạo điều kiện cho bà O được trả tiền cọc 150.000.000đ và tiền phạt cọc 150.000.000 đồng (tổng cộng 300.000.000 đồng). Phương án trả nợ mỗi tháng 5.000.000 đồng, thời gian bắt đầu từ tháng 9/2023 trở đi cho đến khi trả hết nợ.

+ Nguyên đơn bà Phạm Thị Minh D không nhất trí với phương án trả nợ mà bà O đưa ra (bà D chấp nhận cho bà O trả 300.000.000 đ với điều kiện bà O phải trả một lần tại phiên tòa nhưng bà O không thực hiện được), và đề nghị Tòa án bác đơn kháng cáo của bà O để giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Lê Thị Vân O, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, trong thời hạn luật định, bà Lê Thị Vân O kháng cáo bản án sơ thẩm. Xét đơn kháng cáo là hợp lệ nên Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình thụ lý xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xem xét các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, thấy:

[2.1] Ngày 26/12/2021, bà Phạm Thị Minh D và bà Lê Thị Vân O đã cùng nhau ký “Giấy nhận đặt cọc” Về việc chuyển nhượng QSH nhà - QSD đất. Theo đó, bên nhận đặt cọc (bà Lê Thị Vân O) đã đồng ý nhận cọc của bên đặt cọc (bà Phạm Thị Minh D) một số tiền để thỏa thuận giao dịch mua bán một phần đất tách từ thửa đất số 75, tờ bản đồ số 48, có diện tích 5 x 15m, đất xây dựng 40m², địa chỉ tổ dân phố 13 phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; Giá chuyển nhượng sau cùng của bất động sản là 330.000.000 đồng, bà D đặt cọc trước 150.000.000 đồng, hẹn khi có sơ đồ tách thửa bà D sẽ giao tiếp số tiền còn lại 180.000.000 đồng cho bà O; Thời gian tách thửa lâu nhất là 04 tháng. Sau khi ký kết “Giấy nhận đặt cọc”, ngày 27/12/2021 bà Phạm Thị Minh D đã chuyển vào tài khoản của bà Lê Thị Vân O số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng (Bút lục số 10). Nội dung này được cả bà O và bà D thừa nhận, nên không cần phải chứng minh.

[2.2] Qua xem xét “Giấy nhận đặt cọc” mà bà D và bà O đã ký kết thấy rằng: Trong “Giấy nhận đặt cọc” các bên có thỏa thuận “Thời gian tách thửa lâu nhất là 04 tháng”, nhưng không thể hiện rõ thời điểm bắt đầu để tính thời hạn 04

tháng là từ ngày, tháng, năm nào. Tuy nhiên, đến ngày 27/4/2022 thì chính bà O đã viết “Bản cam kết” với nội dung: ... *Nay đã đến hạn mà chưa kịp giao sổ, nên tôi viết giấy này cam kết tối đa đến ngày 30/10/2022 sẽ ra sổ cho chị Phạm Thị Minh D (Bút lục số 11).* Như vậy, có cơ sở để khẳng định việc các bên thỏa thuận thời gian tách thửa lâu nhất 4 tháng được tính từ ngày 27/12/2021. Đúng như ý kiến trình bày của nguyên đơn bà Phạm Thị Minh D.

Mặc dù bà O đã cam kết đến ngày 30/10/2022 sẽ hoàn thành việc giao sổ đỏ cho bà D. Tuy nhiên, quá ngày 30/10/2022 bà O vẫn chưa hoàn thành các thủ tục để chuyển nhượng đất cho bà D. Do đó, có cơ sở để xác định bà O đã vi phạm thời gian làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D theo thỏa thuận mà các bên đã ký kết.

[2.3] Tại Điều 4 của “Giấy nhận đặt cọc” thể hiện: “*Đến ngày hẹn công chứng nêu trên, bên B không đến Văn phòng công chứng để tiến hành thủ tục chuyển nhượng, thì bên A không trả lại tiền cọc. Ngược lại, bên A không chịu chuyển nhượng thì sẽ phải bồi thường cho bên B x 3 (450 triệu) số tiền cọc*”.

Mặt khác tại “Bản cam kết” ngày 27/4/2022 do bà O viết, cũng thể hiện: “*Nay đã đến hạn mà chưa kịp giao sổ, nên tôi viết giấy này cam kết tối đa đến ngày 30/10/2022 sẽ ra sổ cho chị Phạm Thị Minh D. Nếu sai sẽ bồi thường và trả lại tiền cọc như hợp đồng đặt cọc ngày 26/12/2021. Tổng cộng số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng + Tiền bồi thường 300.000.000 đồng. Nếu sai tôi xin chịu trách nhiệm trước pháp luật*”. Do bị đơn, bà Lê Thị Vân O không thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết, nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Minh D, buộc bà O có nghĩa vụ trả lại cho bà D 450.000.000 đồng; trong đó tiền cọc 150.000.000 đồng và tiền phạt cọc 300.000.000 đồng là đúng với thỏa thuận mà các bên đã ký kết và đúng với quy định tại các Điều 328, 401 Bộ luật Dân sự.

[3] Bà Lê Thị Vân O kháng cáo đề nghị bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nhưng tại phiên tòa phúc thẩm bà O cũng khẳng định việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất là không được, do đó bà O chấp nhận trả lại tiền cho bà D, nhưng vì hoàn cảnh gia đình khó khăn nên đề nghị bà D tạo điều kiện cho bà O được trả tiền cọc 150.000.000đ và tiền phạt cọc 150.000.000 đồng (tổng cộng 300.000.000 đồng); phương án trả nợ mỗi tháng 5.000.000 đồng, thời gian bắt đầu từ tháng 9/2023 trở đi cho đến khi trả hết nợ. Tuy nhiên, đề nghị của bà O không được bà D chấp nhận.

Xét thấy Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D, buộc bà O trả lại cho bà D số tiền 450.000.000 đồng theo như thỏa thuận trong hợp đồng là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Vì vậy, Tòa án phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà O.

[4] Nội dung vụ án được Tòa án sơ thẩm giải quyết đúng quy định, tuy nhiên trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không tuyên nghĩa vụ của bị đơn trong trường hợp chậm thi hành án thì phải chịu thêm 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 là thiếu sót, cần được bổ sung tại giai đoạn phúc thẩm để bảo đảm cho công tác thi hành án sau này.

[5]. Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của bà Lê Thị Vân O không được chấp nhận, nên bà O phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Vân O, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2023/DSST ngày 23/5/2023 Về tranh chấp hợp đồng đặt cọc của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 29 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Minh D: Buộc bị đơn bà Lê Thị Vân O phải trả lại cho nguyên đơn bà Phạm Thị Minh D số tiền cọc 150.000.000 đồng và phạt cọc 300.000.000 đồng theo thoả thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 26/12/2021 đã được ký kết giữa bà Phạm Thị Minh D với bà Lê Thị Vân O. Tổng số tiền mà bà Lê Thị Vân O phải trả cho bà Phạm Thị Minh D là 450.000.000 (bốn trăm năm mươi triệu) đồng.

2. Về án phí:

2.1. Nguyên đơn bà Phạm Thị Minh D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được trả lại số tiền 11.000.000 (mười một triệu) đồng đã nộp tạm ứng án phí tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 31AA/2021/0001368 ngày 06/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới.

2.2. Bị đơn bà Lê Thị Vân O phải chịu 22.000.000 (hai mươi hai triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền án phí dân sự phúc thẩm khấu trừ vào 300.000 đồng mà bà O đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm tại biên lai thu tiền số: 31AA/2021/0001566 ngày 14/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp Cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 thêm 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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 thoả 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, 9, 7a, 7b Luật Thi hành án dân sự năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

4. Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (22/8/2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- TAND TP Đồng Hới;
- Chi cục THADS TP Đồng Hới;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu Tòa DS; Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trần Hữu Sỹ