

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ TĨNH**

Bản án số: 12/2023/DS-PT

Ngày: 20 - 4 - 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 HÀ TĨNH**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thương Huyền

Các Thẩm phán:

Ông Hồ Đức Quang

Ông Trần Khắc Hoàng

Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Khánh Chi - Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 4 năm 2023, tại hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 25/2022/TBTL-TA ngày 21/11/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Thông báo mở lại phiên tòa số 12/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1983. Địa chỉ: Tổ dân phố X, thị trấn L, huyện L, tỉnh Hà Tĩnh. Có mặt

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Võ Thị Hồng N, sinh năm 1993. Địa chỉ: Khối M, thị trấn T, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh. Có mặt

*** Bị đơn:** Chị Trần Thị L, sinh năm 1993. Địa chỉ: Tổ dân phố X, thị trấn L, huyện L, tỉnh Hà Tĩnh. Vắng mặt

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1993. Địa chỉ: Xã V, huyện Y, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt

- Ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1994. Địa chỉ: Khối M, phường B, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt

- Ông Tạ Thành N, sinh năm 1995. Địa chỉ: Xóm N, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Anh Trần Văn L, sinh năm 1977. Địa chỉ: Tổ dân phố X, thị trấn L, huyện L, tỉnh Hà Tĩnh. Có mặt

- Anh Nguyễn Thành N, sinh năm 1990. Địa chỉ: Thôn P, xã C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh. Vắng mặt

*** Người kháng cáo:** Bị đơn Trần Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Ngày 09/10/2021, chị Nguyễn Thị T và chị Trần Thị L đã ký kết hợp đồng mua bán đất nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và cam kết mua bán đất, đối với thửa đất số 236, tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính chính quy, thuộc địa phận tổ dân phố X, thị trấn L, huyện L, tỉnh Hà Tĩnh. Theo hợp đồng thì chị L bán cho chị T thửa đất nói trên với giá 2.700.000.000đ (*Hai tỷ bảy trăm triệu đồng*). Để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng, chị T đã đặt cọc cho chị L số tiền 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) và hai bên cam kết chị L chịu trách nhiệm hoàn thành các thủ tục L quan đến việc chuyển nhượng, nộp các khoản thuế, giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong thời hạn 15 ngày. Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị T thanh toán số tiền còn lại cho chị Trần Thị L.

Khoảng 20 ngày sau, chị L vẫn không làm thủ tục chuyển nhượng theo cam kết mà trực tiếp đến gặp chị T, yêu cầu chị T phải thanh toán số tiền còn lại 2.600.000.000đ cho chị L thì chị L mới làm thủ tục chuyển nhượng nên chị T không đồng ý và hợp đồng chuyển nhượng không được thực hiện, từ đó hai bên xảy ra tranh chấp. Sau đó chị L có hứa sẽ trả lại cho chị T 100.000.000đ tiền đặt cọc, nhưng chị L không thực hiện. Nay chị T yêu cầu chị L hoàn trả số tiền đặt cọc 100.000.000đ đã nhận vào ngày 09/10/2021 và phải chịu phạt cọc số tiền 100.000.000đ, tổng cộng chị T yêu cầu chị L phải giao lại cho chị T số tiền 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*).

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất trình bày:

Ngày 09/10/2021, chị Trần Thị L và chị Nguyễn Thị T đã ký kết hợp đồng mua bán đất nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và cam kết mua bán đất như nguyên đơn trình bày là đúng sự thật. Tuy nhiên trong hợp đồng ghi thời hạn 15 ngày để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nhưng không ghi là từ ngày nào nên chị L cho rằng đến nay thời hạn vẫn còn, do đó chị L không vi phạm. Sau khi giao kết hợp đồng một thời gian, chị L sợ rằng nếu làm xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất chị T sẽ không thanh toán số tiền 2.700.000đ cho chị L do đó chị L yêu cầu chị T phải thanh toán đủ số tiền 2.700.000.000đ thì chị L mới đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị T nhưng chị T không đồng ý nên hợp đồng chưa được thực hiện. Nay chị L đề nghị chị T tiếp tục thực hiện hợp đồng đã thỏa thuận và chị L không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị T.

Ngày 15/6/2022 bị đơn, chị Trần Thị L có đơn yêu cầu phản tố với nội dung như sau: Chị Trần Thị L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị T, buộc chị Nguyễn Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký ngày 09/10/2021.

Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan, anh Trần Văn L trình bày: Anh L nhất trí như ý kiến của phía nguyên đơn, anh L không có ý kiến gì thêm.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 07/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hà Tĩnh:

Căn cứ vào các Điều 274, 275, 280, 328 và Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 227, khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2, khoản 5 Điều 26 và mục 1 phần II danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo, Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc chị Trần Thị L phải trả cho chị Nguyễn Thị T số tiền 200,000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), trong đó 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc.

- Bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, lệ phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Ngày 25/10/2022 bị đơn Trần Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 07/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hà Tĩnh.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện và bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh sau khi phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã phân tích đánh giá các chứng cứ của vụ án, quyết định của bản án sơ thẩm, nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn đã đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị Trần Thị L. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 07/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hà Tĩnh.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn và bị đơn đã ký kết hợp đồng mua bán đất nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và cam kết mua bán đất. Quá thời hạn ghi trong hợp đồng nhưng các bên vẫn không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc và tiền phạt cọc. Do đó, căn cứ theo quy định

tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân huyện L, tỉnh Hà Tĩnh thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

[2] Về nội dung:

Xét hợp đồng mua bán đất nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và cam kết mua bán đất ngày 09/10/2021, giữa chị Trần Thị L và chị Nguyễn Thị T: Hợp đồng được ký kết giữa các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung hợp đồng không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Trong hợp đồng có nội dung cam kết để thực hiện hợp đồng. Đồng thời tại khoản 4 Điều 2 của hợp đồng có ghi số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Như vậy nội dung trong hợp đồng đã thể hiện rõ ý chí chủ quan của các bên tham gia giao kết hợp đồng, cụ thể là chị Trần Thị L đồng ý bán cho chị Nguyễn Thị T thửa đất số 236 tờ bản đồ số 17, tổ dân phố X, thị trấn L, huyện L với giá 2.700.000.000 đồng. Để bảo đảm thực hiện hợp đồng, chị T đã đặt cọc cho chị L số tiền 100.000.000 đồng và trong thời hạn 15 ngày chị L phải hoàn tất thủ tục chuyển nhượng QSD đất cho chị T. Tuy nhiên quá thời hạn trên, chị L vẫn không đến (Hoặc cùng chị T) đến các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng mà lại đưa ra yêu cầu buộc chị T phải thanh toán số tiền còn lại 2.600.000.000 đồng cho chị L thì chị L mới làm thủ tục chuyển nhượng. Đây là điều kiện mà chị L tự đưa ra, không có trong hợp đồng, làm cản trở việc thực hiện hợp đồng. Hành vi này của chị L đã mặc nhiên từ chối thực hiện hợp đồng. Vì vậy có căn cứ để khẳng định chị L đã vi phạm nội dung cam kết trong hợp đồng nên cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị T.

Hợp đồng mua bán đất nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và cam kết mua bán đất ngày 09/10/2021, giữa chị Trần Thị L và chị Nguyễn Thị T không có điều khoản phạt cọc; thời hạn trong hợp đồng ghi là 15 ngày nhưng không ghi từ ngày nào. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Đối với hợp đồng đặt cọc: Pháp luật không bắt buộc giao dịch đặt cọc phải được làm bằng văn bản riêng mà có thể được cam kết trong một văn bản khác, thậm chí có thể giao dịch bằng lời nói (Bằng miệng). Trong trường hợp này, ngay từ tiêu đề đã ghi rõ là “Và cam kết mua bán đất”. Mặt khác tại khoản 4 Điều 2 của hợp đồng có ghi số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Việc chị T giao cho chị L số tiền 100.000.000 đồng, mục đích là để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Như vậy giữa chị T và chị L đã hình thành một giao dịch đặt cọc.

Đối với thời hạn ghi trong hợp đồng: Theo quy định tại khoản 1 Điều 401 Bộ luật Dân sự thì trong trường hợp, hợp đồng không ghi cụ thể từ ngày nào (Có hiệu lực từ ngày nào) thì thời điểm có hiệu lực, thời điểm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên được xác định là ngày giao kết hợp đồng, (Ngày 09/10/2021).

Đối với điều khoản phạt cọc: Tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định: “... nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả lại cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Trong trường hợp này giữa chị L và chị

T không có thỏa thuận nào khác về phạt cọc nên chị T có quyền yêu cầu chị L phải chịu phạt cọc tương đương với số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

Đối với yêu cầu của chị L về việc yêu cầu chị T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng: Sau khi hợp đồng được ký kết thì chị L đã không thực hiện những nội dung cam kết trong hợp đồng mà tự đưa ra điều kiện khác buộc chị T thực hiện nên việc chị T đã không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử xét thấy việc cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*), trong đó 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc và bác yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp. Do đó không có cơ sở để chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn.

[3] Về án phí dân sự: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn chị Trần Thị L. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 07/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hà Tĩnh.

Căn cứ vào các Điều 274, 275, 280, 328 và Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 227, khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2, khoản 5 Điều 26 và mục 1 phần II danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo, Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc chị Trần Thị L phải trả cho chị Nguyễn Thị T số tiền 200,000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*), trong đó 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

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 của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Chị Trần Thị L phải chịu 10.000.000 đồng tiền án phí do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và 300.000 đồng do yêu cầu phản

tổ của bị đơn không được chấp nhận. Tổng số tiền án phí chị Trần Thị L phải nộp là 10.300.000 đồng (*Mười triệu ba trăm ngàn đồng*).

Trả lại cho chị Nguyễn Thị T số tiền 2.500.000 đồng (*Hai triệu năm trăm ngàn đồng*), chị T đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0012262 ngày 24/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

- Án phí phúc thẩm: Bị đơn Trần Thị L phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0012320 ngày 04/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Hà Tĩnh.

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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- Các đương sự;
- TA, THA cấp sơ thẩm;
- Lưu HSVA, Toà DS, VT.

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

Nguyễn Thị Thương Huyền