

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 13/2019/DS-PT

Ngày: 20-02-2019

V/v “Tranh chấp hợp đồng dân
sự có đặt cọc”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Hồng

Ông Huỳnh Văn Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Bà Đỗ Thị Thúy – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 02 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 145/2018/TLPT- DS ngày 11 tháng 12 năm 2018 về tranh chấp: “Hợp đồng dân sự có đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2018/DS-ST ngày 17/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 350/2018/QĐ-PT ngày 25/12/2018, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 16/2019/QĐ-PT ngày 25/01/2019 và Thông báo số 58/TB-PT ngày 30/01/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Bá D, sinh năm: 1942, bà Phan Thị P, sinh năm: 1949; cư trú tại xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của vợ chồng ông D, bà P: Ông Đinh Văn S, sinh năm: 1974; cư trú tại đường L, tổ M, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số *, quyền 01/2018 SCT/CK, ĐC do Ủy ban nhân dân xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng chứng thực ngày 23/7/2018), có mặt.

Bị đơn: Vợ chồng ông Trần Ngọc ThTê, sinh năm: 1975, bà Hoàng Thị H, sinh năm: 1978; cư trú tại xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng, bà H vắng mặt, ông T có mặt.

Người kháng cáo: Vợ chồng ông Nguyễn Bá D, bà Phan Thị P – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Bá D, bà Phan Thị P, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Đinh Văn S, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, thì:

Vào ngày 18/6/2018 giữa vợ chồng ông Nguyễn Bá D, bà Phan Thị P và vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Hoàng Thị H lập giấy đặt cọc với nội dung vợ chồng ông D, bà P (gọi là bên A) thỏa thuận chuyển nhượng lô đất tọa lạc tại thôn B, xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng, trong đó có nhà ở và 09 phòng trọ cho vợ chồng ông T, bà H (gọi là bên B) với giá 3.500.000.000đ, bên B đã giao trước cho bên A số tiền cọc là 100.000.000đ, số tiền còn lại được thanh toán sau khi bên A làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao cho bên B, nếu bên nào vi phạm hợp đồng thì sẽ bồi thường gấp đôi với số tiền là 200.000.000đ.

Đến ngày 22/6/2018 hai bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng chứng thực cùng ngày. Tuy nhiên do không thống nhất với nhau trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua nhà nói trên nên ngày 27/6/2018 ông D đã trả lại cho ông T 100.000.000đ. Ngày 16/7/2018 ông D tiếp tục thanh toán cho vợ chồng ông T, bà H số tiền 200.000.000đ, đến ngày 18/7/2018 hai bên lập Hợp đồng thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vừa nêu, việc hủy bỏ cũng được Ủy ban nhân dân xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng chứng thực cùng ngày.

Theo ông S thì do có sự nhầm lẫn, không hiểu biết pháp luật và bị vợ chồng ông T, bà H ép buộc nên nguyên đơn đã giao cho bị đơn tổng cộng 300.000.000đ, điều này trái với thỏa thuận ngày 18/6/2018. Nay vợ chồng ông D, bà P yêu cầu vợ chồng ông T, bà H có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông, bà số tiền 100.000.000đ phạt cọc đã nhận thừa.

Vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Hoàng Thị H thừa nhận giữa các bên có giao kết hợp đồng, nhận tiền phạt cọc như nguyên đơn trình bày, tuy nhiên việc vợ chồng ông D, bà P giao cho vợ chồng ông 300.000.000đ là phù hợp với nội dung thỏa thuận tại giấy viết tay có tiêu đề “Tiền đặt cọc” đề ngày 18/6/2018 vì nếu vi phạm sẽ phải “bồi thường gấp đôi với số tiền là 200.000.000đ” nên ngày 16/7/2018 vợ chồng ông D, bà P đã đưa thêm cho vợ chồng ông, bà số tiền 200.000.000đ tiền bồi thường, cụ thể trong đó có 100.000.000đ tiền cọc, 200.000.000đ tiền bồi thường do hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì vậy nay vợ chồng ông D, bà P yêu cầu vợ chồng ông, bà có trách nhiệm trả lại số tiền 100.000.000đ thì vợ chồng ông, bà không đồng ý.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 30/2018/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2018 Toà án nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng đã xử :

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Bá D, bà Phan Thị P về việc yêu cầu vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Hoàng Thị H trả lại số tiền là 100.000.000 đồng.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/10/2018 người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn là ông Đinh Văn S kháng cáo không đồng ý với Bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (Giấy ủy quyền kháng cáo số 476 quyền 01/2018 SCT/Ck,ĐC do Ủy ban nhân dân xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng chứng thực ngày 20/9/2018).

Tại phiên tòa,

Ông Đinh Văn S, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông D, bà P, vẫn giữ nguyên kháng cáo, ông Trần Ngọc T đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc giữa vợ chồng ông Nguyễn Bá D, bà Phan Thị P và vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Hoàng Thị H trước khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hai bên đã tiến hành giao kết Hợp đồng dân sự có đặt cọc. Do việc chuyển nhượng không thành nên các bên đã tiến hành giao trả lại tiền nhận cọc và thanh toán tiền phạt cọc do vi phạm. Tuy nhiên do không thống nhất số tiền phạt cọc nên các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp Hợp đồng dân sự có đặt cọc” là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng việc các bên giao kết hợp đồng dân sự có đặt cọc, nhận tiền cọc và tiền phạt cọc là có xảy ra trong thực tế; hiện nay chỉ tranh chấp số tiền phạt cọc nên cần đánh giá tính chất của vụ án và quy định của pháp luật để giải quyết yêu cầu khởi kiện của đương sự.

[3] Theo giấy viết tay có tiêu đề “tiền đặt cọc” ngày 18/6/2018 thể hiện nội dung “Nếu bên nào làm sai hợp đồng thì bên đó bồi thường gấp đôi với số tiền là 200.000.000đ”. Như vậy, khi hai bên giao kết hợp đồng các bên thỏa thuận nếu làm sai thì sẽ bồi thường gấp đôi, có nghĩa là tổng số tiền đã nhận cọc và tiền phạt cọc là 200.000.000đ nhưng vợ chồng ông D, bà P lại đưa cho vợ chồng

ông T, bà H 300.000.000đ là có sự nhầm lẫn, không đúng với tinh thần của thỏa thuận tại Giấy thỏa thuận ngày 18/6/2018 giữa ông D và ông T.

[4] Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì:

"1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả 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".

Cấp sơ thẩm cho rằng số tiền 200.000.000đ là tiền bồi thường do vi phạm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải là tiền phạt cọc. Tuy nhiên theo hồ sơ thể hiện thì tại Hợp đồng thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/7/2018 giữa các bên không thỏa thuận giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng, trong khi đó ngày 16/7/2018 ông D đã đưa cho vợ chồng ông T, bà H số tiền 200.000.000đ do không thực hiện đúng thỏa thuận (trước ngày hai bên thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng), nội dung này được viết ở phần dưới của Giấy "tiền đặt cọc" ngày 18/6/2018 đồng thời xác định kể từ ngày làm giấy này (tức nội dung vừa thỏa thuận ngày 16/7/2018) thì nội dung trong giấy đặt tiền cọc không còn giá trị trước pháp luật. Như vậy về bản chất giữa các bên giải quyết hậu quả của việc giao dịch dân sự có đặt cọc theo đó bên nhận tiền đặt cọc nhưng từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc. Nội dung của Giấy "tiền đặt cọc" ngày 18/6/2018 không thể hiện giữa các bên có thỏa thuận khác như phạt gấp ba, gấp bốn lần tiền đặt cọc.

Như vậy nội dung "Nếu bên nào làm sai hợp đồng thì bên đó bồi thường gấp đôi với số tiền là 200.000.000đ" được xem là trong trường hợp bên vi phạm nghĩa vụ thì phải thanh toán gấp đôi số tiền đã nhận, đây là cách giải thích phù hợp với quy định tại Điều 404 Bộ luật Dân sự năm 2015, cần xem tranh chấp giữa các bên chỉ liên quan đến Giấy "tiền đặt cọc" ngày 18/6/2018 và áp dụng các quy định của pháp luật về đặt cọc để giải quyết. Việc bị đơn nhận của nguyên đơn số tiền 300.000.000đ, trong đó có 100.000.000đ tiền đặt cọc, 200.000.000đ tiền phạt cọc là vượt quá thỏa thuận tại Giấy "tiền đặt cọc" ngày 18/6/2018 của các đương sự nên nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại 100.000.000đ mà bị đơn đã nhận là có căn cứ.

[5] Cấp sơ thẩm chưa đánh giá đúng tính chất của vụ án, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa chính xác nên cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn phải có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền 100.000.000đ tiền phạt cọc đã nhận thừa.

[6] Về án phí: vợ chồng ông T, bà H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả lại cho vợ chồng ông D, bà P là 5.000.000đ (100.000.000đ x 5%); vợ chồng ông D, bà P không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm.

Do sửa án nên đương sự không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.
- Căn cứ các Điều 328, 404 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Khoản 2 Điều 26, Khoản 2 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;

Chấp nhận kháng cáo nguyên đơn, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Bá D, bà Phan Thị P đối với vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Hoàng Thị H về việc: “Tranh chấp Hợp đồng dân sự có đặt cọc”.

Buộc vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Hoàng Thị H phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn Bá D, bà Phan Thị P số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Buộc vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Hoàng Thị H phải chịu 5.000.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.
- Án phí phúc thẩm: các đương sự không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

3. Về nghĩa vụ thi hành án:

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 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.

Trường hợp Bản án 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KT-NV TAND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND huyện D, tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS huyện D, tỉnh Lâm Đồng;
- Đường sự;
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Châu Thạch