

Bản án số: 254/2023/DS-PT

Ngày: 06/6/2023

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Thị Tuyết Mai**

Các Thẩm phán: Bà **Trương Thị Liên**

Bà Phan Thị Hồng Dung

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Ngọc Huyền** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần thơ

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: ông **L. Thành Them** - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 6 năm 2023 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 82/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 160/2022/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận TN. bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: **236/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 5 năm 2023** giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị TP.** – sinh năm 1968

Cư trú: Khu vực P. 2, phường K., quận TN., thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn L.** – sinh năm 1968

Địa chỉ: Ấp Thạnh Quới 1, xã T., huyện C., thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn TL.** – sinh năm 1948

Cư trú: Khu vực Thới An 1, phường TA, quận TN., thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần VĐ.** – sinh năm 1994

Địa chỉ: Số 80 – đường N., phường A., quận N., thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn cũng như trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày rằng: Ngày 30/3/2022, giữa bà Nguyễn Thị TP. và bà Nguyễn TL. có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1508,

diện tích 2.756 m², loại đất CLN; và thửa đất số 1509, diện tích 2.907 m², loại đất CLN; cả 02 thửa đất thuộc tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khu vực Thới An 1, phường TA, quận TN., thành phố Cần Thơ. Giá chuyển nhượng là 15.700.000.000 đồng. Bà TP đặt cọc 200.000.000 đồng, theo Hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn TL. (bên nhận cọc) và bà Nguyễn Thị TP. (bên đặt cọc), được công chứng số 566, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/3/2022 tại Văn phòng công chứng Lưu HT..

Theo Hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận thời hạn để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trong vòng 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, quá thời hạn trên nếu bên nào không thực hiện theo đúng thỏa thuận thì sẽ bị phạt cọc gấp 02 lần số tiền đặt cọc.

Theo thỏa thuận, bên bà TL. chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau 60 ngày kể từ ngày ký đặt cọc đến nay bà TL. vẫn không chịu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà TP, mặc dù bà TP vẫn có thiện chí hợp tác để hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất.

Vì vậy, bà Nguyễn Thị TP. làm đơn khởi kiện ngày 16/7/2022, yêu cầu bà Nguyễn TL. tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất 1508, DT 2.756 m², loại đất CLN, và thửa đất 1509, DT 2.907 m², loại đất CLN. Các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 06, tọa lạc Khu vực Thới An 1, phường TA, quận TN., thành phố CầnThơ.

Đến ngày 29/11/2022, bà TP làm đơn kiện thay đổi bổ sung yêu cầu bà TL. có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc do vi phạm thỏa thuận là 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 30/3/2022, giữa bà Nguyễn Thị TP. và bà Nguyễn TL. có ký Hợp đồng đặt cọc, được công chứng số 566, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/3/2022 tại Văn phòng công chứng Lưu HT.. Theo đó, bà TP đặt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), để đảm bảo cho việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1508, diện tích 2.756 m², loại đất CLN; và thửa đất số 1509, diện tích 2.907 m², loại đất CLN; cả 02 thửa đất thuộc tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khu vực Thới An 1, phường TA, quận TN., thành phố Cần Thơ. Giá chuyển nhượng là 15.700.000.000 đồng (Mười lăm tỷ bảy trăm triệu đồng). Sau khi 02 bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà TP sẽ giao đủ số tiền còn lại.

Theo Hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận thời hạn để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trong vòng 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt

cọc, quá thời hạn trên nếu bên nào không thực hiện theo đúng thỏa thuận thì sẽ bị phạt cọc gấp 02 lần số tiền đặt cọc. Bên bà TP chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên quá thời hạn thỏa thuận, đến ngày 31/5/2022 bà TP vẫn không chuẩn bị đủ số tiền chuyển nhượng đất còn lại và chưa hoàn thành hồ sơ chuyển nhượng đất. Khi đó, bà TP có viết giấy cam kết đến 09h ngày 07/6/2022 sẽ hoàn thành hồ sơ chuyển nhượng đất, nếu không thực hiện đúng cam kết sẽ chịu mất tiền cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Nhưng đến ngày 07/6/2022, bà TP vẫn không thực hiện theo đúng cam kết như trên.

Vì vậy, bà TL. không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà TP về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng như không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện thay đổi bổ sung đòi lại tiền cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và phạt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Tòa án nhân dân quận TN. đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 160/2022/DS-ST ngày 29/12/2022 của Tòa án nhân dân quận TN., thành phố Cần Thơ đã tuyên như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị TP., buộc bà Nguyễn TL. có trách nhiệm trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), tổng cộng là 400.000.000 đồng (*bốn trăm triệu đồng*), theo “Hợp đồng đặt cọc”, được công chứng số 566, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/3/2022 tại Văn phòng công chứng Lưu HT..

Thời gian và phương thức thanh toán do Chi cục Thi hành án dân sự giải quyết theo thẩm quyền trong quá trình thi hành án.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành thì còn phải trả thêm tiền lãi chậm trả theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, bị đơn có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo cho rằng, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, bị đơn trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) cho nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất ý kiến của bị đơn.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa các đương sự nguyên đơn và bị đơn thống nhất thỏa thuận bị đơn có trách nhiệm trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) cho nguyên đơn. Các đương sự thỏa thuận về nội dung giải quyết vụ án là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, căn cứ khoản 1 Điều 300 khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên; của luật sư và những người tham gia tố tụng khác

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc theo hợp đồng đã ký kết nhưng phía bị đơn không đồng ý do đó cấp sơ thẩm xác định đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc là phù hợp.

[2] Bị đơn kháng cáo yêu cầu bác đơn khởi kiện của nguyên đơn vì các lý do sau:

Thứ nhất, nguyên đơn đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc ngày 30/3/2022, khi đến thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 31/5/2022 nguyên đơn chưa chuẩn bị đủ tiền và chưa hoàn thành hồ sơ chuyển nhượng đất của bị đơn. Đồng thời, nguyên đơn không thực hiện đúng cam kết lập ngày 31/5/2022 nên mất cọc

Thứ hai, bị đơn không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng vì hợp đồng đặt cọc có nêu rõ thời hạn đặt cọc để hai bên giao kết hợp đồng là 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc. bên nguyên đơn đã vi phạm hợp đồng và đã quá 60 ngày thì hợp đồng đương nhiên hết hiệu lực

[3] Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay, phía nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án theo hướng bà Nguyễn TL. có trách nhiệm giao trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị TP..

[4] Xét thấy, việc các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của họ là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật

và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí: do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 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: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn. Sửa bản án sơ thẩm. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

Bà Nguyễn TL. có trách nhiệm trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị TP..

Thời gian và phương thức thanh toán do Chi cục Thi hành án dân sự giải quyết theo thẩm quyền trong quá trình thi hành án.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành thì còn phải trả thêm tiền lãi chậm trả theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn TL. được miễn án phí. Bà Nguyễn Thị TP. được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 đồng (*mười triệu đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004813 ngày 07/12/2022, và 300.000 (*ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004659 ngày 18/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TN. – thành phố Cần Thơ.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn được miễn án phí.

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.

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP.Cần Thơ;
- THADS Q.T.;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Phan Thị Tuyết Mai