

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **117/2024/DS-PT**

Ngày: 03/5/2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Bá Nhu

Ông Võ Văn Toàn

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thế Mạnh - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Vũ Thị Hồng Uyên
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 03 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 25/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2023/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 85/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 224/2024/QĐ-PT ngày 05/4/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Lê Thị X**, sinh năm 1982

Địa chỉ: GX, tổ X, khu phố 7A, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp cho nguyên đơn: Luật sư **Thái Xuân T**

- Văn phòng luật sư Thái T - Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Bà **Phan Thị H**, sinh năm 1972

Địa chỉ: tổ X1, khu phố V, phường P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Quang Thảo N**, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Số A/B, tổ 14, khu phố Nh, phường H1, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Theo văn bản ủy quyền ngày 09/6/2023)

(Bà X, ông N, luật sư T có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm,

Nguyên đơn bà Lê Thị X trình bày:

Ngày 12/10/2022, bà Lê Thị X và bà Phan Thị H ký hợp đồng đặt cọc với số tiền 200.000.000 đồng để đảm bảo việc chuyển nhượng diện tích đất 162m² (trong đó có 120m² đất thổ cư) thuộc một phần thửa đất số 441, tờ bản đồ số 51, phường P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 896918 cấp ngày 04/12/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho Phan Thị H. Giá chuyển nhượng đất là 3.300.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận thanh toán làm 02 đợt. Đợt 1: Đặt cọc 200.000.000 đồng vào ngày 12/10/2022; Đợt 2: Thanh toán khoản tiền còn lại 3.100.000.000 đồng trong vòng 60 ngày, kể từ ngày hai bên ký hợp đồng đặt cọc, sau khi hai bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, hết thời hạn 60 ngày bà H vẫn không làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X. Bà X đã nhiều lần liên hệ yêu cầu bà H thực hiện theo cam kết hai bên đã ký, nhưng bà H chỉ hứa hẹn mà không thực hiện.

Nay bà Lê Thị X khởi kiện yêu cầu buộc bà Phan Thị H trả lại cho bà X tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng và chịu phạt cọc 200.000.000 đồng. Tổng số tiền bà H phải trả cho bà X là 400.000.000 đồng theo nội dung hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 12/10/2022.

- Bị đơn bà Phan Thị H và người đại diện theo ủy quyền ông Trần Quang Thảo N trình bày:

Ngày 12/10/2022, bà H với bà X có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất 162m² (trong đó có 120m² thổ cư) thuộc một phần thửa đất số 441, tờ bản đồ số 51, phường P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 896918 cấp ngày 29/5/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Phan Thị H. Giá chuyển nhượng đất là 3.300.000.000 đồng, thanh toán làm 02 đợt. Đợt 1, bà X đã trả 200.000.000 đồng tiền cọc vào ngày 12/10/2022, đợt hai thanh toán số tiền còn lại như lời khai bà X.

Thời điểm bà X đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, thì bà X có biết toàn bộ diện tích đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng Q. Bà đề nghị bà X đưa cho bà số tiền 2.000.000.000 đồng để bà tắt toán khoản vay với Ngân hàng lấy sổ ra để về làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X, nhưng bà X không đồng ý. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà có liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai để đăng ký biến động tách thửa đất

chuyển nhượng cho bà X, nhưng không được vì không có bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà X khởi kiện yêu cầu bà trả 200.000.000 đồng đã đặt cọc, bà đồng ý. Đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng, thì bà không đồng ý.

Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2023/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã áp dụng Điều 123, Điều 131, khoản 1 Điều 328, Điều 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Khoản 1 Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị X đối với bị đơn bà Phan Thị H. Buộc bà Phan Thị H có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị X số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu những người phải thi hành án chậm thanh toán khoản tiền nêu trên thì phải trả tiền lãi cho người được thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị X về việc buộc bà Phan Thị H bồi thường tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

3. Về án phí:

- Bà Lê Thị X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) được khấu trừ vào số tiền 10.000.000 đồng theo biên lai thu số 0006131 ngày 09/02/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa. Bà X đã nộp xong án phí.

- Bà Phan Thị H phải chịu 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

Ngày 18/7/2023, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu buộc bị đơn phải bồi thường tiền phạt cọc theo quy định.

- Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

Khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà H thừa nhận có liên hệ với Ngân hàng và bà H cũng cam kết trong 60 ngày sẽ rút sổ đỏ từ Ngân hàng ra để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng bà H không thực hiện, nên lỗi thuộc về bà H. Bà H cũng đã làm văn bản hỏi Văn phòng đăng ký về điều kiện tách thửa đất, tuy chưa có văn bản trả lời của Văn phòng, nhưng thông tin bà H nắm được là đất

đủ điều kiện tách làm hai phần. Bà H đã sử dụng 200.000.000 đồng tiền nhận cọc vào việc khác mà không trả nợ Ngân hàng, thể hiện ý thức chủ quan của bà H không muốn tiếp tục hợp đồng và lỗi hoàn toàn do bà H, nên phải có trách nhiệm bồi thường 200.000.000 đồng theo cam kết.

- *Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của các đương sự là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Theo lời khai và chứng cứ các đương sự cung cấp, có cơ sở xác định, ngày 12/10/2022 bà X và bà H ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất 162m² thuộc một phần thửa đất số 441, tờ bản đồ số 51, phường P, thành phố B, thì đất này đang thế chấp tại Ngân hàng, vì vậy, việc các bên thỏa thuận trong thời hạn 60 ngày, hai bên ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng đã không thực hiện được. Hợp đồng bị vô hiệu ngay từ khi ký kết, phần đất chuyển nhượng chưa được đo tách và không có sự đồng ý của Ngân hàng. Cấp sơ thẩm xác định cả hai bên cùng có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu và buộc bà H trả lại tiền cọc mà không phạt cọc là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà X.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong hạn luật định, đã đóng tạm ứng án phí, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả 200.000.000 đồng tiền phạt cọc, nhận thấy:

Ngày 12/10/2022, bà Phan Thị H và bà Lê Thị X ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất 162m² thuộc một phần thửa đất số 441, tờ bản đồ số 51, phường P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai với giá 3.300.000.000 đồng, bà X đặt cọc trước cho bà H số tiền 200.000.000 đồng, hẹn trong vòng 60 ngày hai bên sẽ ra phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà X sẽ thanh toán nốt số tiền 3.100.000.000 đồng cho bà H. Cả hai bên đều thừa nhận, thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, thì quyền sử dụng đất này đang thế chấp tại Ngân hàng Q, nhưng không được sự đồng ý của Ngân hàng cho phép đặt cọc chuyển nhượng đất. Vì vậy, việc các bên thỏa thuận trong thời hạn 60 ngày, hai bên ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng đã không thực hiện được. Do hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu từ thời điểm ký kết, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu do cả hai, cấp sơ thẩm buộc bà H trả lại tiền cọc đã nhận

200.000.000 đồng cho bà X mà không buộc phạt cọc là phù hợp với quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự. Bà X kháng cáo yêu cầu phạt cọc là không có cơ sở chấp nhận, nên bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên bà X phải chịu án phí phúc thẩm.

[4] Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà X không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không chấp nhận.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2023/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa

Áp dụng Điều 123, Điều 131, khoản 1 Điều 328, Điều 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Khoản 1 Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị X đối với bị đơn bà Phan Thị H. Buộc bà Phan Thị H có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị X số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị X về việc buộc bà Phan Thị H bồi thường tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

3. Về án phí:

- Bà Lê Thị X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận là 10.000.000 đồng. Bà X phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí bà X đã nộp 10.000.000 đồng theo biên lai thu số 0006131 ngày 09/02/2023 và 300.000đ theo biên lai thu số 0008769 ngày 08/9/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa được trừ vào án phí bà X phải chịu. Bà X đã nộp xong án phí.

- Bà Phan Thị H phải chịu 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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, 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:***

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa.

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Vũ Thị Thu