

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 95/2023/DS –PT.

Ngày 20-03-2023.

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng đặt
cọc*”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Chí Đức;

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Phận;

Ông Nguyễn Hữu Lương

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Hồ Nhật Hạ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên toà:
Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 03 năm 2023, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 425/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2022/DS-ST ngày 28 tháng 09 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 597/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 03 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Chung Ngọc T1, sinh năm 1982;

Địa chỉ: 118A/16 LĐH, Phường 7, Quận 11, thành phố HCM.

- Bị đơn: Anh Võ Trí N, sinh năm 1993;

Địa chỉ: ấp VC, xã VQT, huyện BD, tỉnh BT.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Đặng Thị Bé M, Luật sư thuộc đoàn Luật sư tỉnh TG.

Địa chỉ: 105D, ấp BT, xã BP, thành phố BT, tỉnh BT.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn – Ông Võ Trí N

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm;

** Tại đơn khởi kiện đề ngày 02/6/2022, bản tự khai ngày 04/7/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên Tòa, nguyên đơn chị T1 trình bày:*

Vào ngày 16/3/2022 chị có ký hợp đồng đặt cọc với anh Võ Trí N để anh N chuyển nhượng cho chị thửa đất số 1035 và 1036 tờ bản đồ số 1, diện tích 161m² (ngang 7m, dài 23m), tọa lạc tại xã VQT, huyện BD, tỉnh BT.

Giá chuyển nhượng thửa đất nêu trên là 180.000.000 đồng. Ngày 16/3/2022 chị đã đặt cọc cho anh N số tiền là 30.000.000 đồng và có hợp đồng đặt cọc kèm theo. Thời gian thỏa thuận chuyển nhượng phần đất nêu trên là 70 ngày, kể từ ngày 16/3/2022 đến hết ngày 26/5/2022, nếu sau thời gian thỏa thuận anh N không thực hiện được việc chuyển nhượng thì phải bồi thường số tiền gấp 02 lần số tiền mà chị đặt cọc, tức là 60.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 26/5/2022 anh N vẫn chưa thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên, dù chị nhiều lần liên hệ anh N để thỏa thuận, nhưng anh N cố tình tránh mặt kéo dài thời gian.

Vì vậy, nay chị T1 yêu cầu anh N phải hoàn trả số tiền cọc là 30.000.000 đồng và bồi thường hợp đồng đặt cọc như đã thỏa thuận với số tiền là 30.000.000 đồng, tổng cộng là 60.000.000 đồng và không tính lãi suất.

Tại phiên Tòa: Chị T1 vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, không thay đổi gì.

** Tại bản tự khai ngày 25/7/2022, bị đơn anh Võ Trí N trình bày:*

Qua yêu cầu khởi kiện của chị T1 buộc anh trả số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng và phạt thêm 30.000.000 đồng, tổng cộng là 60.000.000 đồng thì anh xin cho trả đúng số tiền nhận cọc là 30.000.000 đồng, còn số tiền phạt cọc là 30.000.000 đồng xin bớt, vì hiện tại anh bị người khác giựt tiền nợ, hoàn cảnh khó khăn và xin cho anh thời hạn 60 ngày để vay tiền trả lại cho chị số tiền đã nhận cọc là 30.000.000 đồng.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện BD đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2022/DS-ST ngày 28 tháng 09 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện BD, tỉnh BT đã tuyên:

Căn cứ vào Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Chung Ngọc T1 đối với anh Võ Trí N về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”.

2. Buộc anh Võ Trí N phải có nghĩa vụ trả cho chị Chung Ngọc T1 số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) và phạt cọc với số tiền là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Tổng cộng là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng).

3. Ghi nhận sự tự nguyện của chị Chung Ngọc T1 không yêu cầu trả lãi suất của số tiền nêu trên.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 24 tháng 10 năm 2022 bị đơn Võ Trí N có đơn kháng cáo đề nghị xem xét sửa bản án theo hướng anh N chỉ chấp nhận trả cho chị T1 20.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo như trên, yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét: Hủy bản án số 82/2022/DS-ST ngày 28/09/2022 của Tòa án nhân dân huyện BD, tỉnh BT.

Nguyên đơn trình bày: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh N, yêu cầu giữ nguyên bản án cấp sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Xác định anh G là người liên quan, cấp sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng nên đề nghị hủy bản án số 82/2022/DS-ST ngày 28/09/2022 của Tòa án nhân dân huyện BD, tỉnh BT. Anh Võ Trí N thống nhất với quan điểm của Luật sư.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BT phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: đối với kháng cáo của anh N yêu cầu được trả 20.000.000 đồng là không có căn cứ. Đề nghị sửa một phần theo hướng chỉ chấp nhận buộc anh Nhân trả 30.000.000 đồng và không buộc tiền phạt cọc.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét kháng cáo của bị đơn anh Võ Trí N và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn và Võ Trí N kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh N thay đổi nội dung kháng cáo yêu cầu hủy bản án số 82/2022/DS-ST ngày 28/09/2022 của Tòa án nhân dân huyện BD, tỉnh BT vì cho rằng anh chỉ nhận 20.000.000 đồng từ chị Chung Ngọc T1 còn lại 10.000.000 đồng là do anh G nhận.

[2] Về nội dung: Vào ngày 16/3/2022 chị CNT1 có ký hợp đồng đặt cọc với anh Võ Trí N để anh N chuyển nhượng cho chị T thừa đất số 1035 và 1036 tờ bản đồ số 1, diện tích 161m² (ngang 7m, dài 23m), tọa lạc tại xã VQT, huyện BD, tỉnh BT. Giá chuyển nhượng thửa đất nêu trên là 180.000.000 đồng, ngày 16/3/2022 chị đã đặt cọc cho anh N số tiền là 30.000.000 đồng và có hợp đồng đặt cọc kèm theo. Thời gian thỏa thuận chuyển nhượng phần đất nêu trên là 70 ngày, kể từ ngày 16/3/2022 đến hết ngày 26/5/2022, nếu sau thời gian thỏa thuận anh N không thực hiện được việc chuyển nhượng thì phải bồi thường số tiền gấp 02 lần số tiền mà chị đặt cọc, tức là 60.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 26/5/2022 anh N vẫn chưa thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên.

Chị T1 khởi kiện yêu cầu anh N phải hoàn trả số tiền cọc là 30.000.000 đồng và bồi thường hợp đồng đặt cọc như đã thỏa thuận với số tiền là 30.000.000 đồng, tổng cộng là 60.000.000 đồng và không tính lãi suất.

Anh N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của chị T và chỉ đồng ý trả số tiền 20.000.000 đồng.

[3] Xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm, anh N cho rằng chỉ nhận được 20.000.000 đồng từ chị T số tiền còn lại là 10.000.000 đồng anh N hoàn toàn không nhận được mà do anh G nhận. Tuy nhiên, anh N không có chứng cứ chứng minh về việc anh G đã nhận của mình số tiền 10.000.000 đồng nên HĐXX không xem xét vấn đề nêu trên cũng như đưa anh G vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Về phía nguyên đơn, chị T1 đặt cọc và ký hợp đồng đặt cọc nhưng không biết ai là người đứng tên quyền sử dụng thửa đất. Chị 1 không tìm hiểu kỹ về thửa đất nhưng vẫn đặt cọc thông qua việc giới thiệu mua bán đất từ anh G.

Tại phiên tòa anh N, cho rằng thửa đất trên là do ông Võ Văn T2 đứng tên nhưng vì ông T2 có nợ anh số tiền 200.000.000 đồng nên anh đứng ra bán thửa đất nêu trên để thu hồi nợ. Tuy nhiên, anh N cũng không được biết trên thực tế ai là người đứng tên trên thửa đất mà anh chuyển nhượng. Anh N cho rằng đất đang trong quá trình tách thửa nên anh không thể chuyển nhượng được cho chị T1.

Theo xác nhận của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện BĐ người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là bà Lê Thị V mà không phải là ông T2 như anh N đã trình bày. Anh N không phải người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên nhưng vẫn nhận chuyển nhượng và nhận tiền đặt cọc từ chị T1 là không đúng với quy định của pháp luật.

[4] Từ các nhận định trên, HĐXX nhận thấy việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nhưng hai bên đều không biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ai đứng tên và không có căn cứ để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, việc không thực hiện được việc chuyển nhượng và vi phạm hợp đồng đặt cọc là do lỗi của hai bên. Căn cứ vào Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/04/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, chỉ buộc phía bị đơn trả lại số tiền cọc là 30.000.000 đồng và không phạt cọc là phù hợp. Do đó, HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của anh N, sửa bản án sơ thẩm số 82/2022/DS-ST ngày 28/09/2022 của Tòa án nhân dân huyện BĐ, tỉnh BT.

[5] Về phía Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng anh G là người nhận số tiền 10.000.000 đồng từ của chị T và anh N chỉ nhận được số tiền 20.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh cho việc này. Do đó, yêu cầu hủy bản án số 82/2022/DS-ST ngày 28/09/2022 của Tòa án nhân dân huyện BĐ, tỉnh BT là không có căn cứ nên không được chấp.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, chị Chung Ngọc T1 phải chịu đối với phần yêu cầu không được chấp nhận

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BT phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên anh Võ Trí N không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Võ Trí N.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm 82/2022/DS-ST ngày 28/09/2022 của Tòa án nhân dân huyện BD, tỉnh BT.

Căn cứ vào Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/04/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Áp dụng khoản 2 Điều 26 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 chị Chung Ngọc T1 đối với anh Võ Trí N về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

2. Buộc anh Võ Trí N phải có nghĩa vụ trả cho chị Chung Ngọc T1 số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng).

3. Ghi nhận sự tự nguyện của chị Chung Ngọc T không yêu cầu trả lãi suất của số tiền nêu trên.

4. 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí dân sự:

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Anh Võ Trí N phải chịu là 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng).

Chị Chung Ngọc T1 phải nộp đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền Chị

T1 đã nộp là 1.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006229 ngày 02 tháng 6 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BĐ, tỉnh BT.

Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Võ Trí N không phải chịu án phí, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010221 ngày 24/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BĐ, tỉnh BT.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Ba Tri;
- Chi cục THADS Ba Tri;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THAHS;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Chí Đức