TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 308/2023/DS-PT
Ngày: 24-8-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Thuý

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Kim Nga

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Linh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 199/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2023 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Mộc Hoá, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 255/2023/QĐ-PT ngày 07/8/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1984

Địa chỉ: Ấp N, xã B, huyện T, tỉnh Long An (có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Ông Phạm Văn A, sinh năm 1968 (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện M, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông A, bà H: Ông Phạm Quốc M, sinh năm 1998

Địa chỉ: Ấp E, xã T, huyện M, tỉnh Long An (có mặt)

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

Bà Nguyễn Thị Thúy P, sinh năm 1985

Địa chỉ: Ấp N, xã B, huyện T, tỉnh Long An (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn, ông Phạm Văn Á và bà Nguyễn Thị Mỹ H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 08/11/2022 và trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Đức T trình bày:

Ngày 12/7/2022, ông Nguyễn Đức T có ký hợp đồng đặt cọc với ông Phạm Văn A và bà Nguyễn Thị Mỹ H. Nội dung là đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 416, tờ bản đồ số 4, diện tích 7.936m^2, đất tọa lạc tại ấp E, xã T, huyện M, tỉnh Long An. Hợp đồng có ghi là: *"khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong ngân hàng thì chủ mua đất hỗ trợ thêm 350.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 60 ngày (kể từ ngày 12/7/2022 đến ngày 12/9/2022). Khi bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A"*. Hợp đồng còn thỏa thuận điều khoản khác như: *"Bán đất mặt tiền giáp bờ kênh 5 khoảng 35m ngang, tính tiền theo diện tích đo địa chính khi ra sổ hồng nhưng giao luôn lề lộ đến giữa sông"*. Tuy nhiên quá hạn mà ông A và bà H không đến làm thủ tục công chứng chuyển nhượng. Ông T có khiếu nại việc này đến Ủy ban nhân dân xã T, huyện M, tỉnh Long An để yêu cầu hòa giải, Ủy ban xã chuyển đơn ông về Tổ hòa giải ấp G, xã T, huyện M giải quyết và tại phiên hòa giải ngày 08/10/2022 thì ông A, bà H yêu cầu ông T trả thêm 700.000.000 đồng mới làm giấy đất sang nhượng cho ông T, ông không đồng ý nên hòa giải không thành.

Do lỗi dẫn đến việc chuyển nhượng đất không thành là của ông A, bà H nên nay ông Nguyễn Đức T yêu cầu ông Phạm Văn A và bà Nguyễn Thị Mỹ H liên đới trả lại tiền cọc là 150.000.000 đồng và phạt cọc là 150.000.000 đồng, tổng cộng là 300.000.000 đồng.

Bị đơn ông Phạm Văn A, bà Nguyễn Thị Mỹ H không có ý kiến trình bày tại cấp sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy P: Bà P xác định tiền đặt cọc là tài sản chung vợ chồng, bà P thống nhất ý kiến và yêu cầu của ông T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 25-5-2023 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Hoá, tỉnh Long An, đã xử:

*"*1. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 118, 119 và khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự, xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về hợp đồng đặt cọc của ông Nguyễn Đức T đối với ông Phạm Văn Á và bà Nguyễn Thị Mỹ H, buộc ông A bà H có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Đức T số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng gồm trả lại cọc 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng, phạt cọc 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng.

2. Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ: Kể từ ngày bản án, quyết định 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".

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các bên đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 15/6/2023, bị đơn nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên không thoả thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Phạm Quốc M – đại diện cho bị đơn ông A, bà H trình bày: Ông T khởi kiện nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh ông A, bà H không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng. Đến ngày 12/9/2022, giữa ông T cùng với ông A, bà H thỏa thuận thống nhất số tiền ông T hỗ trợ cho ông A, bà H là 700.000.000 đồng, ông T hẹn sau một thời gian sẽ đưa tiền này cho ông A, bà H. Sau đó, ông A, bà H nhiều lần liên hệ ông T yêu cầu tiếp tục hợp đồng, nếu không thực hiện thì ông A, bà H bán cho người khác, khi đó ông T trả lời không đồng ý đưa thêm số tiền 700.000.000 đồng và nói ông A, bà H mà bán cho người khác sẽ kiện yêu cầu đền tiền cọc, cho nên đến nay ông A, bà H chưa dám bán cho ai. Trong hợp đồng ghi rõ, nếu có trở ngại thì hai bên sẽ cùng nhau bàn bạc thỏa thuận dựa trên tinh thần tôn trọng lẫn nhau, việc ông T không gặp trực tiếp ông A, bà H bàn bạc mà làm thủ tục khởi kiện là không đúng. Từ đó cho thấy hai bên cùng có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng đặt cọc, trong trường hợp ông T không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông A, bà H yêu cầu Hội đồng tuyên hợp đồng vô hiệu và hoàn trả tiền cọc cho ông T là 150.000.000 đồng.

Nguyên đơn ông Nguyễn Đức T trình bày tranh luận: Thời gian thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là 60 ngày để ông A, bà H hoàn tất giấy tờ và hai bên ra công chứng chuyển nhượng. Tuy nhiên, đã hết thời gian 60 ngày theo thỏa thuận từ ngày 12/7/2022 đến ngày 12/9/2022 nhưng phía ông A, bà H vẫn không hoàn tất giấy tờ để hai bên ra công chứng mà tại buổi hòa giải ở ấp lại yêu cầu ông trả thêm số tiền 700.000.000 đồng thì ông không đồng ý vì thỏa thuận này không có trong hợp đồng. Do đó, ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông T với ông A, bà H ngày 12/7/2022 thể hiện ông A, bà H đồng ý ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 416, tờ bản đồ số 4, với giá 120.000.000 đồng/1000m^2 cho ông T. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông T đã giao cho ông A, bà H số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng như đã thỏa thuận. Tuy nhiên, đã hết thời gian đặt cọc nhưng ông A, bà H không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T mà yêu cầu ông T phải đưa thêm số tiền 700.000.000 đồng cho ông A, bà H trả nợ ngân hàng để ông bà lấy giấy đất ra làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T. Xét thấy, nguyên nhân dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể ký kết được là do lỗi của ông A, bà H vì hợp đồng đặt cọc không có nội dung buộc ông T phải trả thêm cho ông A, bà H số tiền 700.000.000 đồng mới làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn A và bà Nguyễn Thị Mỹ H thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[2] Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 12/7/2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Đức T và ông Phạm Văn A, bà Nguyễn Thị Mỹ H thấy rằng: Tại thời điểm ký kết hợp đồng, các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc đều có đủ năng lực hành vi dân sự và năng lực pháp luật dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng được lập thành văn bản. Việc các bên lập hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 416, tờ bản đồ số 4, diện tích 7.936m^2, đất tọa lạc tại ấp E, xã T, huyện M, tỉnh Long An. Như vậy, đối tượng giao dịch của hợp đồng đặt cọc là có thật, các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Trong hợp đồng đặt cọc có nêu giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 120.000.000 đồng/1.000m^2, phương thức thanh toán, thời gian thực hiện giao dịch, trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên khi vi phạm hợp đồng, nội dung thoả thuận của các bên không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Từ những phân tích trên, nhận thấy hình thức và nội dung của hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký kết là phù hợp với quy định tại Điều 116, Điều 117, Điều 119 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự nên có hiệu lực pháp luật, do đó, các bên phải có nghĩa vụ thực hiện các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng này.

[3] Xét quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa các bên thấy rằng: Ngày 12/7/2022, ông T và ông A, bà H ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 416

trên, theo hợp đồng hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng/1.000m^2, thời gian thanh toán được các bên thoả thuận: Ngày 12/7/2022, thanh toán 150.000.000 đồng. Khi ông A, bà H lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong Ngân hàng ra thì ông T sẽ thanh toán tiếp số tiền 350.000.000 đồng và khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên mua phải giao đủ số tiền còn lại cho bên bán. Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc ngày 12/7/2022 thì ông A, bà H xác nhận đã nhận số tiền cọc 150.000.000 đồng và có ký tên xác nhận vào hợp đồng đặt cọc. Theo Điều 4 Hợp đồng đặt cọc "c*ác bên có thoả thuận, thời hạn hợp đồng đặt cọc là 60 ngày (từ ngày 12/7/2022 - 12/9/2022)"*. Như vậy, thời hạn hai bên thoả thuận để thực hiện nghĩa vụ là 60 ngày kể từ ngày đặt cọc là ngày 12/7/2022, tính đến ngày nguyên đơn khởi kiện ra Toà án (ngày 08/11/2022) thì đã quá thời hạn thoả thuận, mặc dù nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu nhưng bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ra công chứng sang tên theo thoả thuận nên bị đơn đã vi phạm thời hạn thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng mà hai bên đã thoả thuận. Tại biên bản hoà giải ngày 08/10/2022, ông A, bà H yêu cầu ông T phải trả thêm số tiền 700.000.000 đồng để ông A, bà H trả nợ ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thì mới sang nhượng đất cho ông T và yêu cầu của bị đơn không được ông T đồng ý, nhận thấy yêu cầu của bị đơn đưa ra là vượt quá thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký kết. Do đó, việc người nhận đặt cọc không trả nợ Ngân hàng dẫn đến việc không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận là vi phạm thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc và đây là lỗi của ông A, bà H nên hợp đồng đặt cọc không thể tiếp tục được nên Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Bị đơn kháng cáo và không cung cấp thêm bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào mới nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

[4] Tại cam kết chung của Hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận như sau: Sau khi thanh toán nếu Bên B (bên mua) không tiếp tục hợp đồng thì xem như mất tiền đặt cọc, ngược lại nếu Bên A (bên bán) có ai tranh chấp, khiếu nại hoặc đổi ý không bán thì sẽ chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên B gấp hai lần số tiền mà Bên B đã cọc. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ tiếp tục thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có lỗi trong việc dẫn đến hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện nên bị đơn phải trả lại số tiền cọc đã nhận của nguyên đơn là 150.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc số tiền 150.000.000 đồng theo như thoả thuận.

[5] Từ những phân tích trên. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn A và bà Nguyễn Thị Mỹ H, buộc bị đơn ông Phạm Văn A, bà Nguyễn Thị Mỹ H phải liên đới hoàn trả cho nguyên đơn số tiền cọc là 150.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 150.000.000đồng, tổng cộng số tiền là 300.000.000 đồng.

[6] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Các phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông A, bà H không được chấp nhận nên căn cứ Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án thì mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn A và bà Nguyễn Thị Mỹ H.

Giữ nguyên Bản án dân sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Hoá, tỉnh Long An.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119 và khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức T về tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với bị đơn ông Phạm Văn A và bà Nguyễn Thị Mỹ H.

2. Buộc ông Phạm Văn A và bà Nguyễn Thị Mỹ H có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Đức T số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) và số tiền phạt cọc 150.000.000 đồng (một trăm nặm mươi triệu đồng), tổng cộng số tiền là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối số tiền chưa trả, 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Văn A và bà Nguyễn Thị Mỹ H phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng). Hoàn trả cho ông Nguyễn Đức T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0010547 ngày 21 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn A và bà Nguyễn Thị Mỹ H mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông A, bà H đã nộp mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0010714 và 0010715, cùng ngày 19 tháng 6 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An. Ông Phạm Văn A và bà Nguyễn Thị Mỹ H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

6. Quyền yêu cầu thi hành án: 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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7b 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.

7. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 24-8-2023.

***Nơi nhận*:**
- TANDCC;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Mộc Hóa;
- Chi cục THADS huyện Mộc Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Trần Thị Thanh Thúy