TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 21/2023/DS-PT
Ngày: 03-3-2023
Về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ
Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ
Bà Nguyễn Thị Quang

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:* Bà Bùi Thị Doan – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 03-3-2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 138/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 04-8-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2023/QĐ-PT ngày 16-01-2023; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Tôn Thất Hoàng T, sinh năm 1993, địa chỉ: số 138 quốc lộ A, Phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Chỗ ở hiện nay: D23 khu F, khu phố L, phường T1, thành phố B1, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng T2, sinh năm 1977, địa chỉ: ấp G, xã T3, huyện L1, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị Mi S, sinh năm 1984, địa chỉ: D23 khu F, khu phố L, phường T1, thành phố B1, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật của bà Phạm Thị Mi S: Ông Tôn Thất Hoàng T, sinh năm 1993, địa chỉ: số 138 quốc lộ A, Phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Chỗ ở hiện nay: D23 khu F, khu phố L, phường T1, thành phố B1, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Tôn Thất Hoàng T – là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Tôn Thất Hoàng T trình bày:

Ngày 15-3-2022, ông Tôn Thất Hoàng T và bà Nguyễn Thị Hồng T2 ký Hợp đồng nhận cọc mua bán nhà đất diện tích 596,5m^2, thuộc thửa 163, tờ bản đồ 05 tại xã L2, huyện Đ. Giá chuyển nhượng là 1.400.000.000đ.

Ngày 15-3-2022, bà T2 đã nhận 300.000.000đ tiền đặt cọc của ông T. Số tiền còn lại là 1.100.000.000đ, hai bên thỏa thuận ông T giao cho bà T2 ngay sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên, chậm nhất vào ngày 15-4-2022 hoặc ngày 30-3-2022 khi bà T2 yêu cầu.

Ngày 17-3-2022, ông T chuyển tiếp 300.000.000đ cho bà T2, thông qua số tài khoản 5911205422621, chủ tài khoản Trần Nguyên Nhật Â, Ngân hàng Agribank.

Ngày 29-3-2022, ông T đề nghị bà T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì bà T2 không đồng ý. Bà T2 cho rằng, số tiền 600.000.000đ là tiền bà T2 vay của ông T, không phải là tiền ông T đặt cọc để nhận chuyển nhượng nhà đất trên.

Ngày 16-4-2022, ông T khởi kiện yêu cầu bà T2 tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, trường hợp bà T2 không thực hiện thì phải bồi thường gấp 2 lần số tiền ông T đã đặt cọc là 1.200.000.000đ.

Ngày 16-6-2022, ông T có đơn sửa đổi, bổ sung nội dung khởi kiện, cụ thể: ông T không cầu bà T2 tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T yêu cầu Tòa án buộc bà T2 thanh toán tiền phạt cọc theo Hợp đồng nhận cọc mua bán nhà đất ngày 15-3-2022 với số tiền bồi thường là 300.000.000đ.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị Hồng T2 trình bày:

Ngày 15-3-2022, bà T2 và ông T ký Hợp đồng nhận cọc mua bán nhà đất diện tích 596,5m^2, thuộc thửa 163, tờ bản đồ 05 tại xã L2, huyện Đ. Giá chuyển nhượng là 1.400.000.000đ. Việc thỏa thuận mua bán, lập hợp đồng đặt cọc, nhận tiền cọc đều thực hiện tại nơi có thửa đất là huyện Đ. Bà T2 nhận 300.000.000đ tiền cọc của ông T. Ngày 17-3-2022, bà T2 nhận thêm 300.000.000đ tiền ông T nhờ bà T2 giữ dùm, không phải là tiền cọc.

Quá trình thực hiện giao dịch, ông T đã viết nhiều hợp đồng đặt cọc, bà T2 không nhớ cụ thể là bao nhiêu hợp đồng, bà chỉ nhớ khi viết giấy đặt cọc ông T để trống phần phạt cọc, sau đó tự ý điền vào, nên có hợp đồng ghi phạt cọc gấp 5 lần, có hợp đồng mục phạt cọc để trống. Nhận thấy ông T có dấu hiệu không đủ tin cậy nên bà T2 không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông T. Ngày 06-4-2022, bà T2 trả lại cho ông T 600.000.000đ, ông T hứa sẽ hủy giấy cọc và không làm khó dễ bà T2. Ngoài ra bà T2 còn đưa thêm cho ông T 50.000.000đ.

Bà T2 đã thực hiện đúng hợp đồng nhận cọc mua bán nhà đất ngày 15-3-2022, nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Mi S trình bày: Bà S là vợ của ông Tôn Thất Hoàng T, bà S thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông T, không bổ sung gì thêm.

Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 04-8-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tôn Thất Hoàng T về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với bà Nguyễn Thị Hồng T2.

2. Bà T không có trách nhiệm phải trả cho ông T số tiền 300.000.000đ đối với tranh chấp hợp đồng đặt cọc nêu trên.

3. Các Hợp đồng nhận cọc (không công chứng) ngày 15-3-2022 được ký giữa ông Tôn Thất Hoàng T với bà Nguyễn Thị Hồng T2 về việc chuyển nhượng thửa đất 163, tờ bản đồ 05 tại xã L2, huyện Đ vô hiệu.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Ngày 15-8-2022, nguyên đơn là ông Tôn Thất Hoàng T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, quyết định thiếu khách quan làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có ý kiến:*

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Ông T cho rằng về thẩm quyền giải quyết vụ án không phải của Tòa án nhân dân huyện Đ. Tuy nhiên các bên ký kết và giao nhận tiền cọc tại xã L2, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nên Tòa án nhân dân huyện Đ tiếp tục giải quyết vụ án là đúng quy định tại điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Về nội dung vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng vô hiệu là chưa đủ cơ sở mà cần phải kết luận tính hợp pháp của hai hợp đồng do bà T2 và ông T giao. Tuy nhiên, nay ông T khởi kiện với yêu cầu bà T2 phải trả phạt cọc bằng với số tiền đặt cọc là 300.000.000đ theo quy định tại Khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận phần kháng cáo này của ông T, không tuyên hợp đồng vô hiệu.

Ngày 06-4-2022, ông T đã được bà T2 giao trả lại 650.000.000đ, trong đó có 300.000.000đ tiền ông T đặt cọc, 300.000.000đ ông T đưa thêm và 50.000.000đ bà T2 trả thêm cho ông T. Nội dung giấy viết tay ngày 06-4-2022 (do ông T viết), ông T có viết thêm ở phần ký tên là "tôi sẽ hủy giấy cọc và không làm khó dễ chị T2". Ngoài những nội dung này thì ông T không viết thêm nội dung nào khác. Tại phiên tòa phúc thẩm ông T trình bày bị bà T2 và người nhà ép viết theo nội dung bà T2 yêu cầu, nhưng ông T không cung cấp được chứng cứ. Như vậy, hợp đồng đặt cọc ngày 15-3-2022 đã chấm dứt theo khoản 2 Điều 422 Bộ luật dân sự 2015. Nay ông T khởi kiện yêu cầu bà T2 bồi thường số tiền 300.000.000đ do bà T2 hủy hợp đồng đặt cọc là không phù hợp, đề nghị không chấp nhận phần kháng cáo này. Án phí đề nghị tính theo quy định pháp luật.

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 phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Quá trình khởi kiện tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông Tôn Thất Hoàng T nộp đơn khởi kiện và thay đổi yêu cầu khởi kiện đều yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết vụ án, không có yêu cầu chuyển vụ án đến Tòa án khác. Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông đối với bà Nguyễn Thị Hồng T2, ông T kháng cáo không đồng ý với nội dung đã tuyên của Bản án sơ thẩm và ông cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về thẩm quyền xét xử vì bà T2 có địa chỉ ở huyện L1, tỉnh Đồng Nai mà ông không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên vụ án phải do Tòa án nhân dân huyện L1 giải quyết.

Thấy rằng, theo nội dung lời khai của ông T và bà T2 đều xác định việc thực hiện bàn bạc chuyển nhượng, nhận tiền đặt cọc cho việc chuyển nhượng thửa đất 163, tờ bản đồ 05 tại xã L2, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đều thực hiện tại nơi có thửa đất là huyện Đ. Như vậy, ngoài Tòa án nơi bị đơn cư trú có thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì nguyên đơn có thể lựa chọn Tòa án giải quyết là Tòa án nơi thực hiện hợp đồng để giải quyết theo quy định tại điểm g Khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, ông T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giải quyết nên Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết là đúng quy định. Việc này không ảnh hưởng đến nội dung quyết định của Tòa án vì khi xét xử Tòa án phải tuân theo quy định pháp luật để có quyết định đúng đắn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 15-3-2022, ông T và bà T2 đã ký Hợp đồng nhận cọc mua bán đất, diện tích đất 596,5m^2 thuộc thửa 163, tờ bản đồ 05 tại xã L2, huyện Đ với giá chuyển nhượng là 1.400.000.000đ. Ông T nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm bản hợp đồng đặt cọc là hợp đồng in sẵn một số nội dung chung, hợp đồng này thể hiện cam kết nếu bà T2

từ chối việc chuyển nhượng đất thì phải trả lại cho ông T gấp 05 lần số tiền đặt cọc. Nhưng bà T2 nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm một bản ảnh chụp hợp đồng đặt cọc như ông T nộp, chỉ khác ở mục cam kết nếu bà T2 từ chối việc chuyển nhượng đất thì phải trả lại cho ông T gấp bao nhiêu lần số tiền đặt cọc thì để trống. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T xác nhận nhìn vào bản hợp đồng do bà T2 nộp cũng là chữ ký của ông. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng có 2 bản hợp đồng đặt cọc khác nhau cho cùng một thửa đất nên thuộc trường hợp hợp đồng vô hiệu là chưa đủ cơ sở mà cần phải kết luận tính hợp pháp của một trong hai hợp đồng. Tuy nhiên, nay ông T khởi kiện với yêu cầu bà T2 phải trả phạt cọc bằng với số tiền đặt cọc là 300.000.000đ theo quy định của luật trong trường hợp các bên không có thỏa thuận khác tại Khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự. Do đó Tòa án không cần xem xét tính hợp pháp của một trong 02 bản hợp đồng nêu trên về vấn đề phạt cọc. Hội đồng xét xử chấp nhận phần kháng cáo này của ông T, không tuyên hợp đồng vô hiệu.

[2.2] Hồ sơ thể hiện số tiền ông T đặt cọc cho bà T2 là 300.000.000đ. Sau đó ngày 17-3-2022 ông T giao thêm cho bà T2 300.000.000đ nữa. Ngày 25-3-2022, bà T2 đã đổi ý không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T. Do vậy, ngày 06-4-2022 ông T đã được bà T2 giao trả lại 650.000.000đ, trong đó có 300.000.000đ tiền ông T đặt cọc, 300.000.000đ ông T đưa thêm và 50.000.000đ bà T2 trả thêm cho ông T. Điều này được cả ông T, bà T2 thừa nhận.

[2.3] Theo nội dung giấy viết tay ngày 06-4-2022 (do ông T viết), ông T và bà T2 đã thỏa thuận với nội dung: ông T đã nhận lại số tiền 600.000.000đ của thửa đất 163, tờ bản đồ 05, trong đó có 300.000.000đ tiền cọc thửa đất 163, tờ bản đồ 05 và tiền đưa thêm 300.000.000đ, ông T có viết thêm ở phần ký tên là "tôi sẽ hủy giấy cọc và không làm khó dễ chị T2". Ông T nêu ông bị bà T2 ép phải ghi như vậy thì bà T2 mới trả lại tiền cho ông và ông cũng không khẳng định là đồng ý hủy hợp đồng mà chỉ là sẽ có thể hủy. Xét thấy không có gì chứng minh được có sự ép buộc và về mặt ý nghĩa của câu chữ ông T viết tuy không hoàn toàn rõ ràng nhưng thực tế ngoài khoản tiền của ông T giao nay bà T2 trả lại thì ông T cũng đã đồng ý nhận thêm 50.000.000đ từ bà T2 và không thể hiện rõ là ngoài số tiền này thì hai bên còn tiếp tục giải quyết nữa hay không. Vì vậy có căn cứ để cho rằng hai bên đã có sự thỏa thuận giải quyết xong sự việc, hợp đồng được hủy bỏ từ ngày 06-4-2022. Nay ông T khởi kiện yêu cầu bà T2 bồi thường số tiền 300.000.000đ do bà T2 hủy hợp đồng đặt cọc là không phù hợp, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông T là có sơ sở nên không chấp nhận kháng cáo về phần này của ông T.

[3] Về án phí: Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa phần án phí, ông T không phải chịu án phí không giá ngạch do không có căn cứ kết luận hợp đồng vô hiệu.

[4] Những vấn đề khác của Bản án sơ thẩm đã được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết đúng quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên, căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 40, Khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 117, 328; khoản 2 Điều 422 Bộ luật dân sự; Điều 24; khoản 3 Điều 26; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Tôn Thất Hoàng T về phần hợp đồng đặt cọc không vô hiệu; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 04-8-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tôn Thất Hoàng T về việc tranh chấp Hợp đồng nhận cọc mua bán nhà đất ngày 15-3-2022 ký với bà Nguyễn Thị Hồng T2.

2. Hủy các Hợp đồng nhận cọc mua bán nhà đất ngày 15-3-2022 được ký giữa ông Tôn Thất Hoàng T với bà Nguyễn Thị Hồng T2 về việc chuyển nhượng thửa đất 163, tờ bản đồ 05 xã L2, huyện Đ.

3. Về án phí sơ thẩm:

- Ông Tôn Thất Hoàng T phải chịu 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp là 7.800.000đ (bảy triệu tám trăm ngàn đồng) theo các biên lai thu số 0009764 ngày 25-4-2022 và số 0009858 ngày 29-6-2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ. Ông T còn phải nộp 7.200.000đ (bảy triệu hai trăm ngàn đồng).

- Bà Nguyễn Thị Hồng T2 không phải chịu án phí.

4. Về án phí phúc thẩm: Ông Tôn Thất Hoàng T không phải chịu, được trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0009892 ngày 16-8-2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (03-3-2023).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đào Thị Huệ