

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 196/2023/DS-PT
Ngày 24 tháng 8 năm 2023
V/v tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc,
bồi thường thiệt hại”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Sơn

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thúy Hà, ông Nguyễn Phước Hưng,

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mộng Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Thanh Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 186/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 8 năm 2023; tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc; Bồi thường thiệt hại”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 106/2023/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2023, của Tòa án nhân dân thành phố L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 215/2023/QĐXXPT-DS ngày 04 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà C, sinh năm 1984; cư trú: Số 63 đường TBT, khóm ĐA6, phường MX, thành phố LX, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà C: Ông M, sinh năm: 1951; cư trú: Số 61, đường TBT, phường MX, thành phố LX, tỉnh An Giang (theo giấy uỷ quyền lập ngày 15/12/2022 tại Văn phòng công chứng H, tỉnh An Giang (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông H, sinh năm: 1973; cư trú: Số 02 + 04 đường số 5, khu SM, khóm BK7, phường BK, thành phố L, tỉnh An Giang (có mặt).

3. *Người làm chứng:* Ông M, sinh năm 1951 (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà C do ông M là người đại

diện theo uỷ quyền trình bày:

Thông qua môi giới, bà C biết được ông H có nhu cầu chuyển nhượng đất và nhà có diện tích 149,8m², thửa số 250, tờ bản đồ địa chính số 40, tại thị trấn P, huyện T, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS05922 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 07/5/2018 cho ông Lê Thanh S. Ngày 08/4/2022, bà C liên hệ môi giới cho xem nhà. Sau 02 ngày, bà C cùng ông M (cha ruột bà C) liên hệ gặp ông H. Ngày 10/4/2022, hai bên gặp nhau tại căn nhà trên và thống nhất giá chuyển nhượng 4.950.000.000 đồng. Trong quá trình giao dịch, ông H đã cho biết giấy đất đang thế chấp tại ngân hàng, nhà xây dựng chưa xong nên chưa hợp thức hóa quyền sở hữu nhà. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc thì ông H yêu cầu bà C đặt cọc và thống nhất chậm nhất là ngày 30/5/2022 hoàn tất các thủ tục và ra công chứng.

Vào lúc 10 giờ ngày 10/4/2022, bà C chuyển khoản tiền đặt cọc cho ông H là 200.000.000 đồng. Ngày 11/4/2022, bà C yêu cầu ông H ra công chứng hợp đồng đặt cọc nhưng do tài sản đang thế chấp ngân hàng nên không thực hiện được vì vậy ông H giao cho bà C một bản hợp đồng đặt cọc viết tay do ông H trực tiếp viết và ký tên nhưng không có bên mua và nhân chứng. Theo thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc thì ngày 19/4/2022, ông M (cha bà C) có mang số tiền 1.300.000.000 đồng đến Ngân hàng để lấy giấy đất mà ông H đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng tại đây ông H yêu cầu bà C đến ngày 19/5/2022 phải giao thêm số tiền 2.000.000.000 đồng, bà C không đồng ý nên cũng không giao số tiền 1.300.000.000 đồng theo như thoả thuận trong biên nhận cọc.

Nay bà C khởi kiện yêu cầu buộc ông H phải trả tiền cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc 400.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*).

Bị đơn ông H trình bày ý kiến:

Ông H thừa nhận vào ngày 10/4/2022, có thoả thuận ký hợp đồng đặt cọc với bà C để chuyển nhượng phần nhà và đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS05922, thửa số 250, tờ bản đồ địa chính 40, diện tích 149,8m² đất tọa lạc tại thị trấn P, huyện TS, tỉnh An Giang mang tên ông Lê Thanh S được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 07/5/2018 và bổ sung trang 4 cho ông H, có xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh TS, tỉnh An Giang ngày 08/10/2019 với giá 4.950.000.000 đồng và bà C đã đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng. Ông H là người trực tiếp viết hợp đồng đặt cọc và ký tên nhưng không có chữ ký của bà C.

Tại thời điểm thực hiện giao dịch thì giấy đất ông H đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh An Giang nên 02 bên đã thoả thuận vào ngày 19/4/2022, bà C phải giao số tiền 1.300.000.000 đồng để lấy giấy đất. Theo hợp đồng đặt cọc thì chậm nhất đến ngày 30/5/2022, bà C sẽ phải thanh

toán dứt điểm số tiền còn lại khi công chứng xong. Tuy nhiên, đến hẹn bà C không thực hiện theo thoả thuận. Hiện nay, ông H đã tắt toán khoản nợ với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên và hoàn tất việc hợp thức hoá giấy tờ nhà, đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là trả tiền cọc và phạt cọc tổng cộng 600.000.000 đồng thì ông không đồng ý, yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đối với nhà, đất nêu trên, trường hợp bà C không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng sẽ mất số tiền cọc 200.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông M trình bày:

Ông M là cha ruột của bà C và là người trực tiếp gặp ông H để thương lượng và thoả thuận về giá đối với phần nhà và đất toạ lạc tại thị trấn P, huyện TS, tỉnh An Giang với giá 4.950.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi bà C đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng vào ngày 10/4/2022 thì đã nhiều lần liên hệ với ông H nhưng ông H né tránh không có thiện chí thực hiện việc chuyển nhượng.

Do đó, bà C mới khởi kiện đến Toà án yêu cầu ông H phải trả tiền cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc 400.000.000 đồng, tổng cộng 600.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2023/DS-ST ngày 15/6/2023 của Toà án nhân dân thành phố L đã xử:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 144, Điều 147, Điều 235, Điều 244, Điều 271, Điều 273, Điều 278 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 320, Điều 321, Điều 328, Điều 400 và Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 31/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà C đối với ông H.

Buộc ông H có nghĩa vụ trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*) cho bà C.

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 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà C về việc buộc ông H bồi thường thiệt hại số tiền 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà C về việc buộc ông H trả tiền phạt cọc 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*).

Bà C phải chịu 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 14.000.000 đồng (*Mười bốn triệu đồng*) đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001076 ngày 29/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh An Giang. Bà C còn được nhận lại số tiền 4.000.000 đồng (*Bốn triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, thời gian yêu cầu thi hành án.

Ngày 29/6/2023, nguyên đơn bà C kháng cáo yêu cầu xem xét bồi thường cho bà C 200.000.000đ; yêu cầu xem xét tiền án phí;

Ngày 27/6/2023, bị đơn ông H kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm, ông nhiên lần yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhưng nguyên đơn từ chối;

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án và cam kết không cung cấp chứng cứ mới tại giai đoạn phúc thẩm;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng quy định của pháp luật;

- Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ, qua trình bày của các đương sự tại phiên tòa, xét thấy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi tiền đặt cọc 200.000.000đ và 200.000.000đ tiền bồi thường; đình chỉ yêu cầu đối với tiền phạt cọc 200.000.000đ; về án phí các đương sự chịu theo quy định pháp luật;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục kháng cáo: nguyên đơn, bị đơn nộp đơn kháng cáo hợp lệ, được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Bà C ủy quyền hợp lệ cho ông M; Hội đồng xét xử chấp nhận và xem xét theo thủ tục chung;

[3] Xét nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn thì thấy,

[3.1] Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc ngày 10/4/2022, thể hiện ông H có bán cho cô C thửa đất số 250, tờ bản đồ 40 với số tiền 4.950.000.000đ; theo các điều khoản thỏa thuận sau:

- Ngày 10/4/2022 cô C đặt cọc 200.000.000đ;
- Khoảng thời gian 19/4/2022, cô C đưa tiếp 1 tỷ 300 triệu để rút sổ đỏ ngân hàng;
- Chậm nhất là ngày 30/5/2022, sẽ thanh toán dứt điểm khi công chức xong;
- Bên bán từ chối bán thì đền cọc gấp đôi và bên mua không mua sẽ mất cọc;

Hợp đồng đặt cọc này, do ông H viết, ký tên; mặc dù phía bà C không có ký tên trong hợp đồng; nhưng thực chất bà C đã thừa nhận có hợp đồng này và đã chuyển khoản cho ông H số tiền cọc 200.000.000đ; tại phiếu ghi nợ chuyển tiền của bà C thể hiện chuyển tiền “C cọc nhà Phú Hòa”; tình tiết này được ông H, bà C thừa nhận, được xem là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự;

[3.2] Xét hợp đồng đặt cọc thì thấy; tại Điều 328 Bộ Luật dân sự có quy định:

*“1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) **trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng**.”*

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

[3.3] Ngày 19/4/2022, ông H đã tắt toán và giải chấp xong thế chấp với ngân hàng, nên đã lấy tài sản thế chấp ra; thể hiện xóa thế chấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Lê Thanh S đứng tên (thay đổi trang thông tin đã chuyển nhượng cho ông H);

Sau đó, hai bên có gặp nhau để trao đổi về việc thực hiện giao dịch; nhưng các bên không thỏa thuận được; ông H có yêu cầu được gặp trực tiếp với bà C để bàn bạc lại vấn đề chuyển nhượng nhà đất; nhưng bà C, cho rằng mọi giao dịch đã ủy quyền cho cha mình ông M; ông H đưa ra bằng chứng cục USB thể hiện có gặp ông M để giải quyết việc thỏa thuận mua bán nhà; nhưng ông M trả lời “Hiện tại gia đình không có khả năng mua nữa,..”; ông H cũng cung cấp các nội dung tin nhắn giữa ông H với bà C có nội dung “Bà C thừa nhận trong vụ việc mua bán nhà với ông H có phần lỗi của bà C; mong muốn ông H cho xin lại số tiền cọc,..”.

[3.4] Trong quá trình giao dịch với ông H, đều do ông M gặp giao dịch với ông H; nhưng không có văn bản nào thể hiện có việc ủy quyền từ bà C cho ông M; trong trường hợp này, lỗi thuộc về bà C (do người đặt cọc), chứ không phải người nhận đặt cọc (ông H);

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất như đã thỏa thuận với bà C; nhưng phía ông M đại diện theo ủy quyền của bà C không tiếp tục thực hiện giao kết; xem như bên mua không có thiện chí để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, theo nội dung của Hợp đồng đặt cọc ngày 10/4/2022; do đó, được xem như bên mua từ chối mua sẽ chịu mất cọc;

[5] Việc cấp sơ thẩm nhận định “*Các bên đương sự đều thừa nhận thời điểm thỏa thuận đặt cọc ngày 10/4/2022 thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS05922, thửa số 250, tờ bản đồ địa chính số 40, tại thị trấn Phú Hòa, huyện TS, tỉnh An Giang đang thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh An Giang nhưng các bên vẫn thỏa thuận đặt cọc. Sự thỏa thuận trên của các bên là vi phạm điều cấm pháp luật, bởi lẽ theo quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự thì khi nhà, đất đang thế chấp tại Ngân hàng thì bên thế chấp có nghĩa vụ không được bán tài sản mà không có sự đồng ý của bên nhận thế chấp. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc ngày 10/4/2022 giữa bà C, ông H không có giá trị pháp lý kể từ thời điểm giao kết vì đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015. Theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự quy định khi giao dịch dân sự vô hiệu nên phải xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu và các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*” là chưa đúng quy định pháp luật;

Bởi vì, như nhận định mục [3.2],... “*Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng*”

Việc bà C đặt cọc là nhằm bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng; tức là sẽ tiến tới việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 250, tờ bản đồ 40 với số tiền 4.950.000.000đ, như giao kết thỏa thuận; khi đủ điều kiện giao kết.

Do đó, Hội đồng xét xử, chấp nhận kháng cáo của ông H; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, như đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa;

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị giữ y;

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm, bị đơn được chấp nhận nên không phải chịu;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; khoản 1, 2 điều 148; điều 296 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà C;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông H;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2023/DSST ngày 15/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố L;

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C do ông M đại diện theo ủy quyền đối với ông H về yêu cầu trả tiền đặt cọc 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*) và bồi thường tiền cọc 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*);

[2] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà C về việc buộc ông H trả tiền phạt cọc 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*).

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà C phải chịu 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm; nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 14.000.000 đồng (*Mười bốn triệu đồng*) đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001076 ngày 29/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh An Giang. Như vậy, bà C còn phải nộp thêm số tiền 6.000.000 đồng (*sáu triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà C phải chịu 300.000đ, được trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002039 ngày 10/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh An Giang. (bà C đã nộp xong)

Ông H được nhận lại số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002054 ngày 13/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh An Giang.

Trong 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 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 PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- TANDTC (1)
- VKSND.AG (1)
- TAND huyện (1)
- THA huyện (1).
- Toà Dân sự (2)
- Văn phòng.(1)
- Phòng KTNV & THA (1)
- Đương sự “ Đề thi hành ”
- Lưu: HS.

Nguyễn Văn Sơn