TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 25/2024/DS-PT
Ngày 29/02/2024
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Giáp Bá Dự
Các Thẩm phán: Ông Đặng Chí Công và Trần Văn Thưởng
- ***Thư ký phiên toà***: Bà Nguyễn Thị Kim Liên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.
- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai:*** Ông Hoàng Văn Hạnh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 26 và ngày 29 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 134/2023/TLPT-DS ngày 13/11/2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 06/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 66/2024/QĐ-PT ngày 09/01/2024, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Y; địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt

2- *Bị đơn:* Ông Đồng Quang H và bà Hoàng Thị T; địa chỉ: Thôn T, thị trấn I, huyện I, tỉnh Gia Lai. Có mặt

3. Người kháng cáo: Bị đơn ông Đồng Quang H và bà Hoàng Thị T; địa chỉ: Thôn T, thị trấn I, huyện I, tỉnh Gia Lai

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo Bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1.1 Nguyên đơn là bà Lê Thị Y trình bày trình bày:

Ngày 23/6/2022, giữa bà Lê Thị Y với ông Đồng Quang H và bà Hoàng Thị T có giao kết Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo đó bà Y nhận chuyển nhượng của ông H và bà T một phần thửa đất số 08, tờ bản đồ số 19 tại thị trấn I, huyện I, tỉnh Gia Lai có diện tích 1.800m^2 (đất có chiều ngang là 20m, chiều sâu là khoảng 85m đến 90m), thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định

số 00549-QSDĐ/197/1999/QĐ-UB (H); giá trị chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng; bà Y đặt cọc trước cho ông H và bà T 400.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 23/6/2022 đến hết ngày 23/8/2022; sau khi ông H và bà T nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bà Y làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng đất, khi thủ tục công chứng hoàn tất thì bà Y sẽ giao đủ số tiền còn lại cho ông H và bà T; nếu quá thời hạn đặt cọc mà ông H và bà T không chuyển nhượng đất cho bà Y thì phải bồi thường cho bà Y gấp hai lần số tiền đặt cọc là 800.000.000 đồng, nếu bà Y không nhận chuyển nhượng đất thì mất số tiền đã đặt cọc là 400.000.000 đồng.

Sau đó, bà Y nhiều lần liên hệ với ông H và bà T để đi làm hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng ông H và bà T không hợp tác. Ngày 31/10/2022, bà Y cũng đã gọi điện thoại cho bà T để yêu cầu thực hiện hợp đồng nhưng bà T lấy lý do là là chưa làm xong giấy tờ tách thửa đất và hẹn thêm một thời gian nữa nhưng không được bà Y đồng ý. Bà Y chỉ yêu cầu ông H và bà T phải trả lại tiền cọc và phải chịu tiền lãi theo lãi suất Ngân hàng nhưng bà T cũng không có thiện chí hợp tác, không chịu trả lại tiền cọc mà còn thách thức bà Y đi khởi kiện. Do ông H và bà T không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng đặt cọc nên bà Y khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H và bà T phải trả cho bà Y tổng số tiền là 800.000.000 đồng, trong đó có số tiền đã nhận đặt cọc là 400.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng. Tại phiên tòa, bà Y rút một phần yêu cầu khởi kiện về phần phạt cọc, chỉ yêu cầu ông H và bà T phải trả cho bà Y số tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng tương ứng với tiền lãi Ngân hàng của số tiền cọc và các thiệt hại là chi phí đi lại từ khi ký kết hợp đồng đến nay.

Đối với ý kiến của ông H và bà T cho rằng bà Y chỉ mới giao số tiền đặt cọc là 370.000.000 đồng, bà Y có ý kiến như sau: Ngày 23/6/2022, bà Y đã chuyển số tiền 370.000.000 đồng vào tài khoản ngân hàng B số 62110000872737 cho ông H và bà T và họ cũng đã thừa nhận đã nhận đủ số tiền này, số tiền còn lại là 30.000.000 đồng thì bà Y giao tiền mặt cho ông H và bà T cũng trong ngày 23/6/2022, lý do bà Y giao tiền mặt là trong tài khoản của bà Y chỉ chuyển được cho ông H và bà T 370.000.000 đồng. Sau khi ông H và bà T nhận đủ số tiền tổng cộng là 400.000.000 đồng thì họ mới ký Hợp đồng đặt cọc. Đối với việc ông H và bà T đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, bà Y không đồng ý vì đến nay đã quá thời hạn đặt cọc, công việc của bà Y không theo như kế hoạch trước đó nữa.

1.2. Bị đơn là ông Đồng Quang H và bà Hoàng Thị T trình bày:

Ngày 23/6/2022, giữa ông H và bà T với bà Lê Thị Y có giao kết Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với

đất. Theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc, ông H và bà T chuyển nhượng cho bà Y thửa đất số 08, tờ bản đồ số 19 tại thị trấn I, huyện I, tỉnh Gia Lai có diện tích 1.800m^2 (đất có chiều ngang là 20m, chiều sâu là khoảng 85m đến 90m); giá trị chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng; bà Y đặt cọc trước cho ông H và bà T 400.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 23/6/2022 đến ngày 23/8/2022; sau khi ông H và bà T nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bà Y làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, khi thủ tục công chứng hoàn tất thì bà Y sẽ giao đủ số tiền còn lại cho ông H và bà T; hai bên thỏa thuận nếu quá thời hạn đặt cọc mà ông H và bà T không chuyển nhượng đất cho bà Y thì phải bồi thường cho bà Y gấp hai lần số tiền mà bà Y đã đặt cọc là 800.000.000 đồng, nếu bà Y không nhận chuyển nhượng đất thì mất số tiền đã đặt cọc. Cùng ngày 23/6/2022, bà Y đã chuyển số tiền 370.000.000 đồng cho con rể của ông H và bà T theo tài khoản ngân hàng B số 62110000872737, còn số tiền 30.000.000 đồng thì ông H và bà T chưa nhận được. Thửa đất số 08, tờ bản đồ số 19 tại thị trấn I, huyện I, tỉnh Gia Lai mà ông H và bà T chuyển nhượng cho bà Y căn cứ theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 03/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện I, tỉnh Gia Lai là thửa đất số 143, tờ bản đồ số 60. Sau khi giao kết Hợp đồng đặt cọc, ông H và bà T đã tiến hành các thủ tục tách thửa đất để thực hiện việc chuyển nhượng, việc này hơn 02 tháng mới xong, sau khi xong ông H và bà T liên hệ với bà Y để làm hợp đồng chuyển nhượng đất tuy nhiên bà Y không hợp tác.

Ông H và bà T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Y vì bà Y không trả đủ tiền cọc cho ông H và bà T, mới thanh toán được 370.000.000 đồng/400.000.000 đồng. Đối với số tiền 370.000.000 đồng bà Y đặt cọc nhưng vi phạm Hợp đồng nên bà Y phải mất số tiền này cho ông H và bà T.

2. Quyết định của bản án sơ thẩm

Quyết định của bản án sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 06/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai:

- Áp dụng Điều 144, Điều 147, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 328, Điều 468 của Bộ luật Dân sự;
- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Y.

Buộc ông Đồng Quang H và bà Hoàng Thị T phải trả cho bà Lê Thị Y số tiền là 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng), trong đó tiền cọc là

400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, người 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 của Bộ luật Dân sự.

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

3. Nội dung kháng cáo.

Ngày 30/10/2023, bị đơn ông Đồng Quang H và bà Hoàng Thị T kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 06/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai và yêu cầu cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

4. Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm:

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến xác định trình tự thủ tục giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm được cơ quan tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Về đường lối giải quyết vụ án đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đồng Quang H và bà Hoàng Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm 52/2023/DS-ST ngày 06/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/3/2023 và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Lê Thị Y khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Đồng Quang H và bà Hoàng Thị T phải trả cho nguyên đơn số tiền là 550.000.000 đồng trong đó có 400.000.000 đồng là tiền đặt cọc và 150.000.000 đồng tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2022, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, xác định pháp luật tranh chấp và pháp luật có liên quan khi giải quyết nội dung vụ án là có cơ sở, đúng thẩm quyền.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Đồng Quang H và bà Hoàng Thị T thì Hội đồng xét xử thấy rằng: Nguyên đơn bà Lê Thị Y và bị đơn ông Đồng Quang H và bà Hoàng Thị T đều thừa nhận vào ngày 23/6/2022 các bên đã ký kết *"Hợp đồng đặt cọc"*, mục đích nhằm bảo đảm cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng

chuyển nhượng thửa đất số 08 tờ bản đồ số 19, diện tích 1800m^2 tại thị trấn I, huyện I, tỉnh Gia Lai. Theo thỏa thuận tại hợp đồng nêu trên, nguyên đơn phải đặt cọc cho bị đơn số tiền 400.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 60 ngày, kể từ ngày 23/6/2022 đến hết ngày 23/8/2022, tuy nhiên đến hết ngày 23/8/2022, bị đơn ông H, bà T không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo thỏa thuận nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tiền cọc và tiền phạt cọc là 550.000.000 đồng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Bị đơn ông H, bà T cho rằng nguyên đơn bà Y chưa giao đủ tiền, còn thiếu 30.000.000 đồng nên ông bà chưa thực hiện việc chuyển nhượng, tuy nhiên nguyên đơn bà Y khai nhận bà đã chuyển khoản 370.000.000 đồng và giao 30.000.000 đồng tiền mặt cho ông H, bà T khi ký hợp đồng đặt cọc, điều này phù hợp với tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ, bởi theo hợp đồng đặt cọc thì số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng, số tiền còn lại là 1.200.000.000 đồng, đồng thời từ khi ký kết hợp đồng đến khi bà Y khởi kiện bị đơn ông H, bà T cũng không yêu cầu bà Y thanh toán số tiền 30.000.000 đồng, do đó việc ông H, bà T cho rằng bà Y chưa thanh toán đủ để không làm thủ tục công chứng chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là không có cơ sở để chấp nhận.

Mặt khác, thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 23/6/2022 đến hết ngày 23/8/2022, là thời hạn để đảm bảo cho bị đơn và nguyên đơn sẽ làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng thửa đất nêu trên tại cơ quan nhà nước có thẩm, tuy nhiên bị đơn không tiến hành được thủ tục công chứng, chuyển nhượng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền chậm thực hiện việc tách thửa. Nhưng, theo hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2022 không có thỏa thuận nào về việc miễn trừ nghĩa vụ chậm thực hiện hợp đồng do cơ quan nhà nước chậm thực hiện các thủ tục về đất đai do đó kháng cáo của bị đơn không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Đồng Quang H và bà Hoàng Thị T trình bày không thực hiện thủ tục chuyển nhượng không phải do chờ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc tách thửa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã có sẵn và có thể chuyển nhượng được ngay, nhưng do nguyên đơn không đưa đủ số tiền như đã cam kết nên bị đơn không thực hiện thủ tục chuyển nhượng, điều này là không có căn cứ bởi theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: sau khi ký hợp đồng bị đơn đã đi làm thủ tục tách thửa đối với thửa đất số 127, dự kiến tách thành ba thửa để chuyển quyền là thửa số 142, thửa đất số 143 và thửa đất số 144, đến ngày 03/11/2022 thì mới có trích lục bản đồ địa chính.

Từ những phân tích trên cho thấy, kháng cáo bị đơn ông H, bà T không có căn cứ chấp nhận.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Đồng Quang H và bà Hoàng Thị T phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đồng Quang H và bà Hoàng Thị T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 06/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai như sau:

- Áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 328, Điều 468 của Bộ luật Dân sự;

- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1.1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Y.

Buộc ông Đồng Quang H và bà Hoàng Thị T phải trả cho bà Lê Thị Y số tiền là 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng), trong đó tiền cọc là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, người 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 của Bộ luật Dân sự.

1.2. Buộc ông Đồng Quang H và bà Hoàng Thị T phải chịu 26.000.000 đồng (hai mươi sáu triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch; Hoàn trả lại cho bà Lê Thị Y số tiền án phí đã nộp là 18.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008872 ngày 28/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện I, tỉnh Gia Lai.

1.3. 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 dân sự, 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.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm

Ông Đồng Quang H và bà Hoàng Thị T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0009063 ngày 03 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện I, tỉnh Gia Lai. Ông H, bà T đã nộp đủ.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND huyện I;
- Chi cục THADS huyện I;
- Người TGTT;
- Lưu HSVA, TDS, VT.

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

Giáp Bá Dự