

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 567/2024/DS-PT
Ngày 12 - 11 - 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 BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Đức

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Ngọt

Ông Huỳnh Ngọc Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Triệu Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 305/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 94/2024/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3884/2024/QĐXXPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

Ông Trần Văn H, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Bùi Quốc V, sinh năm 1991 (có mặt);

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- Bị đơn:

Bà Lê Thị Ngọc N, sinh năm 1992 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- Người kháng cáo: Ông Trần Văn H, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/11/2023, đơn xin rút một phần nội dung yêu cầu khởi kiện đề ngày 27/02/2024, ông Trần Văn H trình bày:

Nguyên vào ngày 25/4/2023, ông với bà Lê Thị Ngọc N có thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 220, tờ bản đồ số 02, diện tích 3673,5m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre với giá chuyển nhượng là 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng. Để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì cùng ngày 25/4/2023, ông với bà N có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 220, tờ bản đồ số 02. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc thì thời hạn đặt cọc là 01 tháng, từ ngày 25/4/2023 đến ngày 25/5/2023, hết thời hạn đặt cọc thì hai bên sẽ đến Văn phòng công chứng để lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, ngày 25/4/2023 ông đã chuyển khoản đủ số tiền 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng để đặt cọc cho bà N. Nếu bà N không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông thì bà N phải trả lại cho ông số tiền 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng. Hết thời hạn 01 tháng, ông đã nhiều lần liên hệ yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 220, tờ bản đồ số 02 cho ông nhưng bà N cứ hứa hẹn chứ không thực hiện, ông nhận thấy bà N không có thiện chí chuyển nhượng thửa đất số 220, tờ bản đồ số 02 cho ông nên ngày 08/11/2023 ông có làm đơn khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị Ngọc N phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 220, tờ bản đồ số 02 diện tích 3673,5m² cho ông. Trường hợp bà N không tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông thì bà N phải trả lại cho ông số tiền 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng và tiền phạt cọc theo hợp đồng là 1.200.000.000 đồng, tổng cộng là 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng. Tuy nhiên, hiện nay bà N không có thiện chí chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông nên ông xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 08/11/2023 về việc yêu cầu bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 220, tờ bản đồ số 02 mà chỉ yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 25/4/2023 giữa ông với bà Lê Thị Ngọc N. Đồng thời, ông yêu cầu bà N phải trả lại cho ông số tiền đặt cọc là 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng và tiền phạt cọc theo hợp đồng là 1.200.000.000 đồng, tổng cộng là 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn H là ông Bùi Quốc V trình bày: Do ông H có sự nhầm lẫn đối với số tiền chuyển khoản cho bà N, hiện nay ông xác định giá thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 220, tờ bản đồ số 02 là 600.000.000 đồng nhưng ông H chỉ chuyển khoản cho chị N 579.000.000 đồng tiền đặt cọc, còn lại số tiền 21.000.000 đồng là chi phí làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi nào làm xong thì ông H sẽ

trả chi phí nên số tiền chuyển khoản 579.000.000 đồng, do đó ông H yêu cầu bà Lê Thị Ngọc N phải trả lại số tiền đặt cọc 579.000.000 (năm trăm bảy mươi chín triệu) đồng và tiền phạt cọc theo hợp đồng là 1.158.000.000 (một tỷ một trăm năm mươi tám nghìn) đồng, tổng cộng là 1.737.000.000 (một tỷ bảy trăm ba mươi bảy triệu) đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Lê Thị Ngọc N không gửi bản tự khai thể hiện ý kiến cho Tòa án và vắng mặt tại tất cả các lần hòa giải, công khai chứng cứ cũng như xét xử của Tòa án.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Ba Tri đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 94/2024/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre đã tuyên:

Căn cứ vào các điều 328, 421, 357, 468 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 ông Trần Văn H.

Hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 25/4/2023 giữa ông Trần Văn H với chị Lê Thị Ngọc N tại thửa đất số 220, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Buộc chị Lê Thị Ngọc N có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn H tiền đặt cọc 579.000.000 (năm trăm bảy mươi chín triệu) đồng

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/7/2024, nguyên đơn ông Trần Văn H kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc là 579.000.000 đồng và tiền phạt cọc theo hợp đồng là 1.158.000.000 đồng.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ được quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng của các bên đương sự, xét kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của nguyên đơn còn trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm theo quy định tại Điều 285, Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn bà Lê Thị Ngọc N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bà Lê Thị Ngọc N.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn khẳng định, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn rút lại yêu cầu đối với số tiền 21.000.000 (hai mươi một triệu) đồng nên Hội đồng xét xử phải đình chỉ đối với yêu cầu này theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, nhưng cấp sơ thẩm không đình chỉ là thiếu sót.

[2] Về nội dung: Ông Trần Văn H yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 25/4/2023 giữa ông Trần Văn H với bà Lê Thị Ngọc N tại thửa đất số 220, tờ bản đồ số 02, đồng thời yêu cầu bà N phải trả lại phải trả lại cho ông H số tiền đặt cọc 579.000.000 (năm trăm bảy mươi chín triệu) đồng và tiền phạt cọc là 1.158.000.000 (một tỷ một trăm năm mươi tám nghìn) đồng, tổng cộng là 1.737.000.000 (một tỷ bảy trăm ba mươi bảy triệu) đồng.

[3] Nhận thấy, theo nội dung hợp đồng đặt cọc lập ngày 25/4/2023 giữa ông Trần Văn H với bà Lê Thị Ngọc N, thỏa thuận ông H đặt cọc cho bà N 600.000.000 đồng để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 220, tờ bản đồ số 02, diện tích 3673,5m², đất trồng cây lâu năm, do bà Lê Thị Ngọc N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời hạn đặt cọc là 01 tháng, từ ngày 25/4/2023 đến ngày 25/5/2023, giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng tương đương số tiền cọc. Hợp đồng này không được công chứng, chứng thực, có chữ ký của của bên đặt cọc, bên nhận đặt cọc và của người làm chứng.

Tuy nhiên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng bị đơn bà Lê Thị Ngọc N đều vắng mặt và cũng không có văn bản gì thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như hợp đồng đặt cọc được lập ngày 25/4/2023 mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa án nên thuộc tình tiết không cần phải chứng minh theo

khoản 1 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, có cơ sở xác định bà Lê Thị Ngọc N là người ký tên trong hợp đồng “bên nhận đặt cọc”.

Tại phiên tòa, theo lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và qua thu thập chứng cứ của tòa án do Ngân hàng Thương mại cổ phần C - chi nhánh B cung cấp, có cơ sở xác định ông Trần Văn H đã chuyển cho bà Lê Thị Ngọc N tổng số tiền 579.000.000 đồng. Do bà Lê Thị Ngọc N không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H nên ông H có yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 25/4/2023 là phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự nên được chấp nhận. Do hợp đồng bị hủy nên bà N phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông H số tiền đã nhận là 579.000.000 đồng.

[4] Xét yêu cầu buộc bà N trả tiền phạt cọc là 1.158.000.000 đồng:

Nhận thấy, hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2023 giữa ông H và bà N số tiền 600.000.000 đồng bằng với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 220, tờ bản đồ số 2, diện tích 3673,5m², thời gian để các ký kết tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 01 tháng kể từ ngày 25/4/2023 đến ngày 25/5/2023. Số tiền ông H đặt cọc bằng với số tiền của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng các bên không lập ngay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà lập hợp đồng đặt cọc, hợp đồng này cũng không được công chứng, chứng thực, hết thời gian đặt cọc nhưng ông H cũng không thể hiện được sự tác động, hối thúc, yêu cầu chị N phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H nên xác định lỗi là của cả hai bên. Do đó, xét thấy yêu cầu của ông H buộc bà N chịu phạt cọc số tiền 1.158.000.000 đồng là không phù hợp nên không được chấp nhận.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ nên không được chấp nhận.

[6] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Trần Văn H phải chịu án là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự,
Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 94/2024/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào các điều 328, 421, 357, 468 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H đối với số tiền 21.000.000 (hai mươi một triệu) đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H.

Hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 25/4/2023 giữa ông Trần Văn H với bà Lê Thị Ngọc N để chuyển nhượng thửa đất số 220, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Buộc bà Lê Thị Ngọc N có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn H tiền đặt cọc là 579.000.000 (năm trăm bảy mươi chín triệu) đồng.

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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H về việc yêu cầu bà Lê Thị Ngọc N phải bồi thường tiền phạt cọc 1.158.000.000 (một tỷ một trăm năm mươi tám triệu) đồng.

4. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và có giá ngạch (300.000 đồng và 73.900.000 đồng): 74.200.000 đồng (bảy mươi bốn triệu hai trăm ngàn đồng). Buộc ông Trần Văn H, chị Lê Thị Ngọc N có nghĩa vụ phải nộp, cụ thể như sau:

Buộc chị Lê Thị Ngọc N phải nộp án phí không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng và án phí có giá ngạch là 27.160.000 (hai mươi bảy triệu một trăm sáu mươi ngàn) đồng.

Buộc ông Trần Văn H phải nộp án phí dân sự có giá ngạch là 46.740.000 (bốn mươi sáu triệu bảy trăm bốn mươi ngàn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 34.800.000 (ba mươi bốn triệu tám trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số 0000161 ngày 11/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre. Ông H còn phải nộp tiếp số tiền 11.940.000 (mười một triệu chín trăm bốn mươi ngàn) đồng.

5. Về án phí phúc thẩm:

Ông Trần Văn H phải chịu án phí là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0002456 ngày 26/8/2024 của Chi cục T ành án dân sự huyện B, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định 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 bị cưỡng chế thi hành án theo qui 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 qui 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;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- TAND huyện Ba Tri;
- Chi cục THADS huyện Ba Tri;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng

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

Nguyễn Chí Đức