

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 425/2022/DS-PT

Ngày 27-12-2022

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: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Ông Nguyễn Văn Thu

Bà Huỳnh Thị Phụng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Lan – 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 27 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 502/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 467/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Ngọc L, sinh năm 1961. Địa chỉ cư trú: Số K4/123, ấp M, pH2 H, thành phố H1, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:*

1. Bà Võ Thị H2, sinh năm 1966.

2. Ông Đoàn Vũ L1, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp G, xã T1, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L1: Bà Võ Thị H2 (đồng thời là bị đơn).

- *Người kháng cáo:* Bà Võ Thị H2, ông Đoàn Vũ L1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/4/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Trần Ngọc L trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

Ngày 10/01/2022, ông với bà H2, ông L1 có thỏa thuận đặt cọc số tiền 20.000.000 đồng để chuyển nhượng phần đất có diện tích 22.023m², tọa lạc tại xã T1, huyện T. Hai bên thỏa thuận đến ngày 25/01/2022 sẽ lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đến hẹn bà H2 gọi điện yêu cầu ông đưa thêm số tiền 700.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng nhưng ông không đồng ý vì trong hợp đồng đặt cọc không có thỏa thuận ông sẽ cho mượn tiền để trả nợ ngân hàng. Do bà H2, ông L1 không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện hợp đồng đặt cọc nên ông yêu cầu bà H2, ông L1 trả lại tiền đặt cọc nhưng bà H2, ông L1 không đồng ý.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H2, ông L1 phải liên đới trả cho ông số tiền 20.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc.

Bị đơn bà Võ Thị H2 và bà H2 đại diện ủy quyền cho bị đơn ông Đoàn Vũ L1 trình bày:

Bà H2 thừa nhận bà và Đoàn Vũ L1 có nhận tiền cọc của ông L với số tiền 20.000.000 đồng vào ngày 10/01/2022. Hai bên thỏa thuận ngày 25/01/2022 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng, nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ở ngân hàng nên bà có gọi điện yêu cầu ông L đưa số tiền 650.000.000 đồng để bà trả nợ ngân hàng, ông L không đồng ý đưa tiền nên bà và ông L1 không thực hiện theo hợp đồng đặt cọc. Bà H2 thừa nhận trong hợp đồng đặt cọc không có thỏa thuận ông L sẽ cho bà, ông L1 mượn tiền để trả nợ ngân hàng.

Nay bà H2 không đồng ý liên đới với ông Đoàn Vũ L1 trả tiền cho ông L vì trong hợp đồng đặt cọc có ghi rõ bên nào vi phạm thì sẽ bị phạt cọc và mất cọc, do ông L vi phạm hợp đồng nên ông L bị mất cọc. Mặt khác, bà bán đất cho người khác thấp hơn giá bán cho ông L nên bà không đồng ý trả lại tiền cọc cho ông L.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện T đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc L đối bà Võ Thị H2, ông Đoàn Vũ L1 về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 10 tháng 01 năm 2022 giữa ông Trần Ngọc L với bà Võ Thị H2, ông Đoàn Vũ L1.

Bà Võ Thị H2, ông Đoàn Vũ L1 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần Ngọc L số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm chậm thi hành án; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 04/10/2022, Tòa án nhân dân huyện T nhận được đơn kháng cáo của bà Võ Thị H2 và ông Đoàn Vũ L1 đề ngày 03/10/2022 kháng cáo bản án sơ

thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày.

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

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo: Trong hợp đồng đặt cọc ngày 10/01/2022 hai bên không có thỏa thuận là ông L có nghĩa vụ cho bà H2, ông L1 vay 650 triệu đồng trả nợ ngân hàng để giải chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhằm tiến tới giao kết hợp đồng chuyển nhượng công chứng ngày 25/01/2022 giữa hai bên đối với diện tích đất 22.023m² gồm các thửa đất 432, 434, 505, 506, 509 tờ bản đồ số 9 tại xã T1, huyện T, tỉnh Long An. Do đó việc ông L không đồng ý cho bà H2, ông L1 vay theo đề nghị của bà H2, ông L1 là phù hợp; bị đơn không giải chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giao kết hợp đồng chuyển nhượng công chứng vào ngày 25/01/2022 là lỗi của bị đơn. Do vậy ông L chỉ yêu cầu bị đơn trả tiền cọc là hoàn toàn phù hợp nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Hợp đồng đặt cọc ngày 10/01/2022 giữa ông L với bà H2, ông L1 được giao kết trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại Điều 117, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, có hiệu lực pháp luật nên các bên phải thực hiện theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc này.

[5] Theo thỏa thuận đặt cọc thì đến ngày 25/01/2022 hai bên sẽ giao kết hợp đồng chuyển nhượng công chứng đối với diện tích đất 22.023m² gồm các thửa đất 432, 434, 505, 506, 509 tờ bản đồ số 9 tại xã T1, huyện T, tỉnh Long An. Tuy nhiên vào ngày này các thửa đất nêu trên của bị đơn vẫn còn thế chấp tại ngân hàng, chưa giải chấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên không thể giao kết được hợp đồng chuyển nhượng công chứng. Bà H2, ông L1 cho rằng có yêu cầu ông L cho ông bà vay 650 triệu đồng để ông bà trả nợ vay cho ngân hàng để giải chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giao kết hợp đồng chuyển nhượng công chứng nhưng ông L không đồng ý cho vay, không nghe điện thoại của ông bà, đây là lỗi của ông L nên phải bị mất tiền cọc. Ông L thì không đồng ý với lý lẽ này của bị đơn vì cho rằng hợp đồng đặt cọc không có thỏa thuận nội dung là ông L có nghĩa vụ cho bà H2, ông L1 vay tiền trả nợ ngân hàng để giải chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[6] Hội đồng xét xử thấy rằng trong hợp đồng đặt cọc ngày 10/01/2022 hai bên không có thỏa thuận là ông L có nghĩa vụ cho bà H2, ông L1 vay 650 triệu đồng trả nợ ngân hàng để giải chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hai bên tiến tới giao kết hợp đồng chuyển nhượng công chứng vào ngày 25/01/2022 đối với các thửa đất nêu trên. Do đó việc ông L không đồng ý cho bà H2, ông L1 vay theo đề nghị của bà H2, ông L1 là phù hợp; bị đơn không giải chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giao kết hợp đồng chuyển nhượng công chứng vào ngày 25/01/2022 là lỗi của bị đơn. Vì vậy, ông L khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tiền cọc 20 triệu đồng là hoàn toàn có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn như ý kiến của nguyên đơn và quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[7] Tuy nhiên, các bên không có khởi kiện về yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc nhưng cấp sơ thẩm tuyên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc là không cần thiết, không phù hợp với các quy định về hủy bỏ hợp đồng tại các Điều 423, 427 Bộ luật Dân sự 2015 nên cần sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên án.

[8] Bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm do không được chấp nhận kháng cáo.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị H2 và ông Đoàn Vũ L1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T về cách tuyên án.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, 328, 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 27, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc L đối với bà Võ Thị H2, ông Đoàn Vũ L1 về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Buộc bà Võ Thị H2 và ông Đoàn Vũ L1 phải liên đới trả cho ông Trần Ngọc L số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí sơ thẩm:

Bà Võ Thị H2, ông Đoàn Vũ L1 phải liên đới chịu 1.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Ngọc L không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, ông L được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí phúc thẩm: Bà Võ Thị H2 và ông Đoàn Vũ L1 phải liên đới chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 600.000đ theo biên lai thu số 0003288, số 0003289 ngày 04/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T; bà H2, ông L1 được hoàn trả 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

4. 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a 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.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc

