

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

Bản án số: 18/2023/DS-PT

Ngày: 15 - 02 - 2023

Về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Đoàn Thị Kim Thương.

Các Thẩm phán: Ông Đinh Viết Nam.

Ông Trần Việt Trung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Hồng Huệ- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tố Ly- Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 02 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 49/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2022, về tranh chấp “*Hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DSST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/2022/QĐ- PT ngày 02 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Thái Thị T, địa chỉ: 1A Phạm Ngũ Lão, khối 2, thị trấn K S, huyện H, tỉnh Q T;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh T, địa chỉ: 1A Phạm Ngũ Lão, khối 2, thị trấn K S, huyện H, tỉnh Q T; (*Văn bản ủy quyền ngày 28/10/2022*), có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Võ Ngọc V, địa chỉ: Khối 5, thị trấn K S, huyện H, tỉnh Q T; có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Lê Thị H, địa chỉ: khối 5, thị trấn K S, huyện H, tỉnh Q T; có mặt.

4. *Người làm chứng:* Ông Lê Triệu H, địa chỉ: khối 5, thị trấn K S, huyện H, tỉnh Q T; có mặt.

5. *Người kháng cáo:* Ông Võ Ngọc V là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Thái Thị T trình bày:

Ngày 16/8/2021, bà Thái Thị T và ông Võ Ngọc V thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản là ngôi nhà xây dựng trên đất, bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở với diện tích 108m², tờ bản đồ số 06 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 832874 ngày 24/7/2013 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp tên bà Dương Thị L và anh Nguyễn Thanh S. Giá chuyển nhượng 1.160.000.000 đồng. Hai bên ký hợp đồng đặt cọc, bà T đã giao cho ông V số tiền đặt cọc 160.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.000.000.000 đồng, sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng sẽ trả hết. Thời hạn đặt cọc từ ngày 16/8/2021 đến ngày 26/8/2021. Sau khi ký hợp đồng, mặc dù đã quá hạn chuyển nhượng, bà T đã nhiều lần nhắc nhở ông V làm các thủ tục liên quan nH ông V vẫn không làm thủ tục chuyển nhượng.

Trong quá trình làm thủ tục chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Thanh T (*chồng bà T*) điện thoại liên lạc với ông V, yêu cầu ký kết hợp đồng, cụ thể:

Ngày 26/8/2021, yêu cầu ông V làm hợp đồng nH ông V trả lời Ủy ban nhân dân xã Tân Liên, huyện H, tỉnh Q T không công chứng nên trì hoãn;

Ngày 01/9/2021, yêu cầu hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng nH ông V lại trì hoãn và yêu cầu bà T làm việc với người môi giới là anh Lê Triệu H;

Ngày 30/9/2021, gọi điện cho anh Lê Triệu H để yêu cầu thực hiện hợp đồng nH anh H cho rằng việc làm hợp đồng là trách nhiệm giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng.

Ngày 31/5/2022, nguyên đơn có văn bản trình bày ý kiến bổ sung với nội dung: “trong hợp đồng đặt cọc, ông V cam kết là chủ sở hữu hợp pháp đối với thửa đất trên. Tuy nhiên, ông V không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng là do ông V không phải là chủ sở hữu hợp pháp đối với thửa đất trên trong thời gian cam kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.”

Việc ông V là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất nH cô T không thực hiện thỏa thuận đã ký kết là vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông V phải trả cho bà T số tiền đặt cọc 160.000.000 đồng, phạt cọc là 160.000.000 đồng và lãi suất của số tiền đặt cọc từ ngày 27/8/2021 đến ngày 30/9/2022 là 17.264.000 đồng. Tổng cộng 337.264.000 đồng.

Bị đơn ông Võ Ngọc V trình bày:

Vợ chồng ông V thỏa thuận chuyển nhượng mảnh đất có diện tích 108m², tờ bản đồ số 06 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL832874 mang tên Dương Thị L và Nguyễn Thanh S tại thôn Tân Hữu (*nay là thôn Hoà Hiệp*), xã Tân Liên, huyện H, tỉnh Q T, giá chuyển nhượng 1.160.000.000 đồng, ngày 16/8/2021 bà T đặt cọc 160.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.000.000.000 đồng khi thủ tục công chứng hoàn tất, bà T sẽ giao đủ, có ông Lê Triệu H làm chứng. Trong thời gian đặt cọc từ ngày 16/8/2021 đến ngày 26/8/2021 ông V đã nhiều lần yêu cầu bà T đến công chứng

hợp đồng theo như thỏa thuận tại Ủy ban nhân dân xã Tân Liên nh bà T cứ yêu cầu nhà trên đất phải có giấy phép xây dựng mới đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau một thời gian thì vợ chồng ông V và vợ chồng bà T đến Phòng Công chứng số 2, thị trấn K S để làm thủ tục công chứng, sau khi Phòng Công chứng số 2 soạn thảo hợp đồng xong thì vợ chồng bà T không chịu ký và đưa ra lý do để đo lại đất và yêu cầu phải đưa giấy phép xây dựng của ngôi nhà là tài sản trên đất.

Vợ chồng ông V rất muốn làm thủ tục chuyển nhượng nhanh để lấy tiền trả nợ vay. Bà T là người sai, không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc. Bà T đưa ra lý do ngôi nhà phải có giấy phép xây dựng thì mới ký hợp đồng. Tài liệu chứng cứ thể hiện tại các lần hoà giải trong vụ án trước đây mà ông V đã cung cấp; còn những file ghi âm là không đúng sự thật; vợ chồng ông V đến công chứng đúng hẹn nh vợ chồng ông T đã bỏ về. Hiện diện tích đất đó đã được chuyển nhượng cho người khác. Ông V không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H trình bày: Thống nhất với ý kiến bị đơn ông Võ Ngọc V.

Người làm chứng anh Lê Triệu H trình bày: Giữa ông V và bà T có thỏa thuận chuyển nhượng đất như hai bên trình bày.

- Trong thời gian đặt cọc (từ ngày 16/8/2021 đến ngày 26/8/2021), ông V đã nhiều lần yêu cầu bà T đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục công chứng nh bà T không thực hiện; đưa ra yêu cầu ngôi nhà trên đất phải có giấy phép xây dựng mới làm thủ tục chuyển nhượng.

- Trước khi xem xét thửa đất nhận chuyển nhượng, bà T không có yêu cầu gì về tài sản trên đất; không có yêu cầu đo đạc lại diện tích đất.

- Khoảng sau 01 tháng từ ngày đặt cọc, ông H được biết vợ chồng ông V và vợ chồng bà T cùng đến Phòng công chứng số 02, thị trấn K S để làm thủ tục công chứng; khi Phòng công chứng soạn thảo hợp đồng xong thì vợ chồng bà T yêu cầu ông V đưa ra giấy phép xây dựng ngôi nhà (ngôi nhà là tài sản gắn liền trên đất) mới chịu ký hợp đồng nh ông V không có nên vợ chồng bà T không ký hợp đồng và bỏ ra về.

Ông H nhận thấy vợ chồng bà T không muốn nhận chuyển nhượng thửa đất trên lấy có yêu cầu giấy phép xây dựng đối với ngôi nhà trên đất; cố T không thực hiện hợp đồng.

Với những nội dung trên,

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DSST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Q T; đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 328 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thái Thị T. Buộc ông Võ Ngọc V phải trả cho bà Thái Thị T số tiền đặt cọc 160.000.000 đồng và tiền

phạt cọc 160.000.000 đồng; tổng cộng là 320.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 16/8/2021.

Không chấp nhận khoản tiền lãi 17.264.000 đồng mà bà Thái Thị T yêu cầu ông Võ Ngọc V phải chịu trên số tiền đặt cọc 160.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 07/10/2022, bị đơn ông Võ Ngọc V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với số tiền đặt cọc 160.000.000 đồng; phạt cọc 160.000.000 đồng và tiền lãi 17.264.000 đồng. Bị đơn không rút kháng cáo. Nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Q T đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện H theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 luận tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xác định quan hệ tranh chấp: Bà Thái Thị T khởi kiện yêu cầu ông Võ Ngọc V trả lại số tiền đặt cọc và phạt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 16/8/2021, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Hợp đồng đặt cọc*”, quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là đúng pháp luật.

[1.2] Thẩm quyền giải quyết: Ông Võ Ngọc V cư trú tại huyện H, tỉnh Q T. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện H thụ lý và giải quyết theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự là đúng thẩm quyền.

[2] Xét nội dung kháng cáo:

[2.1] Về hình thức, nội dung của hợp đồng đặt cọc:

Ngày 16/8/2021, giữa bà Thái Thị T và ông Võ Ngọc V lập “*Hợp đồng đặt cọc*”, theo đó bà T đặt cọc với mục đích để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 108m² thuộc tờ bản đồ 08 tại thôn Tân Hữu (*nay là thôn Hòa Hiệp*), xã Tân Liên, huyện H, tỉnh Q T, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL832874 ngày 24/7/2013, do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho bà Dương Thị L, Nguyễn Thanh S (*ngày 13/8/2020 đã chỉnh lý trang 4 cho ông Dương Phúc A và bà Trần Thị Thúy Linh*). Giá chuyển nhượng 1.160.000.000 đồng, số tiền đặt cọc 160.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc từ ngày 16/8/2021 đến ngày 26/8/2021, bên A (*ông V*) sẽ trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc gấp 02 lần tiền đặt cọc nếu vi phạm hợp đồng (*tổng số*

tiền 320.000.000 đồng), bên B (bà T) sẽ mất số tiền đặt cọc nếu vi phạm hợp đồng, cùng ngày bà T đã chuyển đủ số tiền đặt cọc cho ông V.

Như vậy, nội dung văn bản thể hiện rõ mục đích, đối tượng giao kết và quy định quyền, nghĩa vụ cơ bản của các bên tham gia, đảm bảo hiệu lực về giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự và thỏa mãn điều kiện quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự.

[2.2] Xét lỗi của các bên khi thực hiện hợp đồng đặt cọc:

Ngày 16/8/2021, ông Võ Ngọc V và bà Lê Thị H ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Dương Phúc A và bà Trần Thị Thúy Linh (*ông A, bà Linh đã được chỉnh lý trang 4*) trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL832874 ngày 24/7/2013, do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho bà Dương Thị L, Nguyễn Thanh S. Sau khi ký nhận chuyển nhượng thì cùng ngày ông V ký hợp đồng đặt cọc với bà Thái Thị T, ngày 24/8/2021 ông V nộp hồ sơ chỉnh lý trang 4, ngày 30/8/2021, được chỉnh lý trang 4 sang tên vợ chồng Ông.

Qua cuộc điện thoại ngày 26/8/2021 (*do bà T ghi âm nộp cho Tòa án*), thể hiện ông V đã nộp hồ sơ làm thủ tục chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân (UBND) xã Tân Liên nH UBND xã Tân Liên bạn, ông V có trao đổi lại nội dung này với bà T và hai bên thống nhất để vài ngày nếu không công chứng được thì qua Phòng Công chứng số 2 thực hiện việc ký kết. Ngày 01/9/2021, vợ chồng bà T gọi điện cho ông V hẹn chuẩn bị giấy tờ đến phòng công chứng làm hợp đồng. Ngày 06/9/2021, các bên đã đến Phòng Công chứng số 2, thị trấn K S, nội dung này được bà T thể hiện tại các Biên bản hòa giải ngày 02/11/2021 và ngày 25/11/2021 do Tòa án lập trong vụ án thụ lý ngày 19/11/2021, bà T khởi kiện ông V yêu cầu trả lại tiền đặt cọc tại Tòa án nhân dân huyện H, bà T trình bày: *“Sau thời gian hết thời hạn 10 ngày để làm thủ tục chuyển nhượng thì vợ chồng tôi và vợ chồng anh V có đến tại Phòng Công chứng số 02, thị trấn K S, huyện H để làm thủ tục chuyển nhượng, sau khi Phòng Công chứng số 02 soạn hợp đồng xong để hai bên ký vào hợp đồng thì tôi yêu cầu anh V phải cung cấp được giấy phép xây dựng nH tại đó anh V không cung cấp được tài sản trên đất là nhà phải có giấy phép xây dựng nên tôi không chấp nhận ký hợp đồng”*. Căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc lập ngày 16/8/2021, không có điều khoản nào quy định ông V phải cung cấp giấy phép xây dựng, đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh, UBND xã Tân Liên cung cấp thông tin: Thửa đất đó từ trước đến nay không có tranh chấp, ngôi nhà trên đất không thuộc đối tượng cấp phép xây dựng.

Thấy rằng: Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc với bà T thì ông V đã ký hợp đồng nhận chuyển nhượng và đoi kết quả chỉnh lý trang 4 đối với thửa đất, phía bà T đã chuyển đủ tiền đặt cọc như đã cam kết. Thời hạn đặt cọc các bên thỏa thuận đến ngày 26/8/2021, nH ngày 30/8/2021, ông V mới được chỉnh lý trang 4 nên có vi phạm thời hạn đặt cọc 04 ngày, tuy nhiên hai bên đã liên lạc cho nhau và phía bà T chấp nhận, được thể hiện các bên vẫn thống nhất đến Phòng Công chứng số 2 thị trấn K S vào ngày 06/9/2021 để ký hợp đồng chuyển nhượng, tại đây bà T đưa ra lý do

nhà chưa có giấy phép xây dựng để từ chối giao kết hợp đồng, lời khai của ông V phù hợp với lời trình bày của bà T tại các phiên hòa giải và người làm chứng.

Như vậy, ông V đến ngày 30/8/2021 đủ điều kiện chuyển nhượng và mong muốn được chuyển nhượng thửa đất và thực tế ngày 04/4/2022 ông V đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Hồ Văn Q. Ông V đã thực hiện đúng cam kết theo hợp đồng, bà T là người từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng. Khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự quy định: “...nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc” và Hợp đồng đặt cọc các bên có thỏa thuận “...bên B (bà T) không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên”. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng thửa đất không phải chính chủ của ông V, chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng nên cô T đây đưa kéo dài thời gian; lời trình bày của bà T tại các biên bản hòa giải trước đó không có giá trị pháp lý nên xác định ông V có lỗi và buộc trả tiền đặt cọc và phạt cọc là không có căn cứ, bà T là người từ chối việc giao kết hợp đồng nên phải mất số tiền đã đặt cọc 160.000.000 đồng.

[3] Từ những phân tích, đã giá nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Q T, chấp nhận kháng cáo của bị đơn; sửa bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Võ Ngọc V; sửa bản án sơ thẩm.

- Căn cứ Điều 117 và Điều 328 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 147 và Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1, khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 27; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thái Thị T về việc buộc ông Võ Ngọc V phải trả cho bà Thái Thị T số tiền đặt cọc 160.000.000 đồng, tiền phạt cọc 160.000.000 đồng và khoản tiền lãi 17.264.000 đồng trên số tiền đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 16/8/2021.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Thái Thị T phải chịu 16.863.000 đồng nH được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.200.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0000124 ngày 14/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Q T. Bà Thái Thị T còn phải nộp số tiền 8.663.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại cho ông Võ Ngọc V 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000225 ngày 21/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Q T.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Q T;
- TAND huyện H;
- Chi cục THADS h. H;
- VKSND h. H
- Các đương sự;
- Phòng KTNV & THA;
- Tổ HCTP;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã Ký)

Đoàn Thị Kim Thương

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán thành viên Thẩm phán- Chủ tọa

Đinh Viết Nam

Trần Việt Trung

Đoàn Thị Kim Thương

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán thành viên Thẩm phán- Chủ tọa

Đinh Viết Nam Nguyễn Thị Thu Hà Đoàn Thị Kim Thương

