TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 91/2024/DS-PT
Ngày: 28-6-2024
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thanh

Bà Nguyễn Thị Bích Thảo

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Đạt Nguyên – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Nguyễn Thị Thu Hà – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 02 năm 2024 về tranh chấp: *"Hợp đồng đặt cọc"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 56/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 52/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2024; Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án Dân sự số 303/TB-TA ngày 04 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Võ Thị Hoài T, sinh năm: 1989; cư trú tại số C, đường N, Phường B, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm: 1960; cư trú tại số A, quốc lộ B, thôn P, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 801, quyển số 02/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Văn B chứng nhận ngày 26/02/2024); có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn M, sinh năm: 1975; địa chỉ: số D, đường P, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bà Võ Thị Hoài T - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 24 và 25/01/2022, đơn khởi kiện bổ sung ghi ngày 23/02/2022 của bà Võ Thị Hoài T, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của anh Lê Phan Minh H, người đại diện theo ủy quyền của bà T, thì: Vào ngày 20/12/2021 bà T và ông M ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 84, tờ bản đồ số 39, diện tích 18.162m^2 tại thôn C, xã L, huyện B, tỉnh L với giá là 3.240.000.000đ, bà T đã đặt cọc 300.000.000đ cùng ngày. Theo thoả thuận của hợp đồng đặt cọc thì đến ngày 24/12/2021 bà T sẽ đặt cọc thêm số tiền 700.000.000đ nhưng vào ngày này ông M gọi điện thoại và thông báo với bà T là cần giải quyết một số việc liên quan đến việc góp vốn với công ty cũ nên xin hẹn đến thứ năm (tức ngày 30/12/2021) thì hai bên sẽ gặp mặt để tiến hành công chứng đặt cọc lần 02. Tuy nhiên đến ngày hẹn, ông M vẫn không có phản hồi lại về việc đã giải quyết xong với phía công ty hay chưa. Kể từ đây, bà T đã liên hệ và gọi điện thoại cho ông M rất nhiều lần nhưng ông M không bắt máy, bà T buộc phải liên hệ với người môi giới là ông D để nhờ ông D gọi điện thoại cho ông M thì được ông D báo lại là ông M về quê một tuần nữa vào sẽ liên hệ lại. Hết thời hạn một tuần vẫn không thấy ông M đâu nên bà T lại phải tiếp tục nhờ ông D liên hệ với ông M thì được thông báo là 02 ngày sau ông M sẽ vào và liên hệ với bà T. Đến ngày 02/01/2022 ông M tự ý chuyển vào tài khoản của bà T tại Ngân hàng thương mại cổ phần Q, chủ tài khoản tên Võ Thị Hoài T, số tài khoản là 2790166881989 với số tiền 300.000.000đ; nội dung chuyển khoản là "Nguyễn Văn M chuyển trả lại tiền đặt cọc mua đất". Bà T hoàn toàn không đồng ý với cách giải quyết của ông M. Bởi vì, nếu không giải quyết được vấn đề liên quan đến hợp đồng góp vốn với công ty hay muốn đổi ý không chuyển nhượng nữa thì ông M phải có trách nhiệm thông báo với bà T về việc trả cọc và đền C1 đã thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 20/12/2021. Bà T đã tiếp tục liên hệ với ông M rất nhiều lần nhưng ông M vẫn không bắt máy, không chịu liên hệ lại cho bà T để giải quyết. Vào ngày 22/01/2022 bà T dùng số điện thoại khác để gọi thì lần này ông M có nghe điện thoại và hứa sẽ lên giải quyết nhưng bà T chưa nói xong thì ông M tắt máy ngay. Bà T có nhắn tin cho ông M với nội dung như sau:

"Anh ơi, em đã gọi mà không thấy anh giải quyết, em mua đất có giấy cọc, có lệnh chuyển tiền cọc, có hình ảnh chụp đàng hoàng. Nếu anh không bán nữa thì anh phải trả lại tiền cọc và đền cọc cho em theo hợp đồng cọc đã ký. Còn anh tự ý chuyển khoản lại tiền cọc mà không hề thông báo gì cho bên em là em không đồng ý.

- Nếu trong ngày hôm nay, anh không giải quyết rõ ràng thì bên em sẽ phát đơn kiện và đưa thông tin lên mạng xã hội cho tất cả mọi người đều biết đến lô đất trên đang tranh chấp và em sẽ nhờ bên Công an can thiệp.

- Anh cho em một cái hẹn chính xác và gần nhất: ở đâu? Và khi nào?...Anh làm ăn lớn anh phải có uy tín của mình chứ".

Bà Thương yêu c ông M đưa ra cách giải quyết và thời gian giải quyết giữa hai bên nhưng ông M không trả lời lại tin nhắn hay gọi điện thoại cho bà. Sau đó bà T có gọi thêm nhiều cuộc gọi điện thoại nhưng ông M cũng chỉ nói suông là sẽ giải quyết chứ không nói rõ thời gian cụ thể cũng như phương án giải quyết. Bà T có nhận được thông tin là ông M có ý định trả lại tiền cọc cho bà T và tiến hành chuyển nhượng với người khác.

Vì vậy nay bà T có đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết: hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2021 giữa ông Nguyễn Văn M và bà Võ Thị Hoài T về việc đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 84, tờ bản đồ 39, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng; buộc ông Nguyễn Văn M phải trả số tiền phạt cọc cho bà T là 900.000.000đ.

- Ông Nguyễn Văn M đã được Toà án triệu tập nhiều lần nhưng vắng mặt.

Tại Bản án số 56/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023; Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Hoài T về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, phạt cọc" với bị đơn Nguyễn Văn M.

Tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2021 giữa ông Nguyễn Văn M với bà Võ Thị Hoài T, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của bà T với số tiền 900.000.000đ.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20/10/2023 bà T kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phạt cọc, buộc ông M phải chịu số tiền phạt cọc là 900.000.000đ.

Tại phiên tòa,

Ông Nguyễn Ngọc C, người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Hoài T, vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của bà Võ Thị Hoài T; thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 273, 278 Bộ luật

Tố tụng Dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà Võ Thị Hoài T thấy rằng:

[2.1] Theo hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2021 thì bà T đã đặt cọc số tiền 300.000.000đ để ông M chuyển nhượng thửa đất số 84, tờ bản đồ số 39, diện tích 18.162m^2 tại thôn C, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng cho bà T (giá chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này là 3.240.000.000đ) và hai bên sẽ tiến hành công chứng hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng. Số tiền còn lại bà T sẽ thanh toán cho ông M 2.200.000.000đ khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 40.000.000đ khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được sang tên bà T.

[2.2] Tuy nhiên, đoạn sau của hợp đồng đặt cọc lại ghi "Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày 20/12/2021 đến ngày 20/02/2022 hai bên cùng làm thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B (bà T) phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A (ông M). Nếu ông M không chuyển nhượng sẽ đền cọc gấp 03 lần số tiền đã đặt cọc là 4.000.000.000 đồng cho bà T, ngược lại nếu bà T không nhận chuyển nhượng thì sẽ chịu mất số tiền đặt cọc".

Hai bên còn thỏa thuận, do lô đất trên được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2010, trước khi xã L đo đạc lại vào năm 2019. Nếu diện tích thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông M có trách nhiệm cấp đổi theo đúng diện tích thực tế, thời gian cấp đổi không quá 04 tháng. Trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể hiện việc góp vốn với công ty hết hạn vào ngày 05/5/2020 nhưng trước khi sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ký kết hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng thì ông M phải có trách nhiệm cung cấp các giấy tờ chứng minh việc góp vốn đã hoàn thiện và không còn vướng mắc gì với công ty đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông M cam kết lô đất trên không bị tranh chấp, khiếu nại hay bị quy hoạch. Nếu có ông M sẽ đền cọc theo đúng thoả thuận đã ghi trong hợp đồng đặt cọc. Trước khi hai bên ra Văn phòng công chứng ký sang tên, ông M sẽ bàn giao ranh mốc đất cho bà T.

[2.3] Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc bà T đã biết thửa đất này được ông M có góp vốn với công ty, chưa hoàn thiện về mặt pháp lý để xác định ông M là người có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, tại thời điểm đặt cọc thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng của diện tích đất nói trên đứng tên ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị N; đây là tài sản chung nhưng khi ông M tiến hành giao dịch lại không thể hiện ý chí của bà N; trong khi đó nguyên đơn thừa nhận khi hai bên giao kết thì đã được xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng các bên không thực hiện đúng quy định của pháp luật về giao dịch tài sản là bất động sản nên vô hiệu toàn bộ.

Do vậy, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải chịu phạt cọc là không có căn cứ xem xét.

[3] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án; bà T có đơn kháng cáo nhưng không xuất trình được chứng cứ nào mới so với các tài liệu, chứng cứ cung cấp tại giai đoạn sơ thẩm nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà T phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm và phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

Ông M phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 117, 123, 131 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 26, 27, khoản 1 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 và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị Hoài T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Hoài T về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" với Nguyễn Văn M.

1.1. Huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2021 giữa ông Nguyễn Văn M với bà Võ Thị Hoài T.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của bà Võ Thị Hoài T với số tiền 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng).

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Buộc bà Võ Thị Hoài T phải chịu 39.000.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ số tiền 21.300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004303 ngày 23 tháng 02 năm 2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng. Bà T còn phải nộp 17.700.000đ.

Buộc ông Nguyễn Văn M phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm:

Bà T phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006685 ngày 16/11/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng. Bà T đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện Bảo Lâm (01);
- Chi cục THADS huyện Bảo Lâm (01);
- Các đương sự (02);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch