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

Bản án số: 61/2022/DS-PT

Ngày 17/5/2022

V/v: *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

***- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán- Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Hà Giang.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Ngữ và ông Đặng Văn Q

- Thư ký phiên toà: Bà Giáp Thị Loan - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa: Ông Lương Thất Tùng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10/5/2022 và ngày 17/5/2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 20/2022/TLPT-DS ngày 16/03/2022, về việc: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DSST ngày 26/01/2022 của Toà án nhân dân huyện Yên Dũng bị kháng cáo.

Theo Q định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 64/2022/QĐ-PT ngày 22/4/2022, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Ong Thế L, sinh năm 1985, địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện Y, tỉnh Bắc Giang, (có mặt).

* *Bị đơn:* Ông Phạm Văn Q, sinh năm 1970, địa chỉ: Thôn V, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang, (có mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Văn Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DSST ngày 26/01/2022 của Toà án nhân dân huyện Yên Dũng, thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn ông Ong Thế L trình bày: Ngày 16 tháng 03 năm 2021, giữa ông và ông Q có ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất, ông có mua của ông Q diện tích đất 200m2 tại thôn V, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Diện tích đất này nằm trong tổng diện tích đất 300m2 của nhà ông Q đang ở. Ông Q có cho ông xem bản phôtô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), vì GCNQSDĐ bản gốc ông Q đang thế chấp vay tiền Ngân hàng, ông Q bán một phần đất này để lấy tiền trả Ngân hàng và rút GCNQSDĐ để làm thủ tục tách

đất bán cho ông. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng diện tích đất trên là 1.300.000.000 đồng và ký hợp đồng đặt cọc, ông đặt cọc cho ông Q số tiền 250.000.000. Trong hợp đồng ghi rõ từ ngày 16/03/2021 đến ngày 30/4/2021 hai bên phải làm xong thủ tục chuyển nhượng. Trong thời gian trên ông có đến yêu cầu ông Q làm thủ tục tách thửa cho ông, vì chưa làm được thủ tục tách thửa, ông có gia hạn cho ông Q hai lần. Cụ thể lần thứ nhất là ngày 30/4/2021 viết giấy gia hạn đến ngày 20/5/2021; lần thứ hai là ngày 18/5/2021 viết giấy gia hạn đến ngày 18/8/2021 ông Q phải giao thửa đất cho ông. Số tiền ông đặt cọc mua đất của ông Q là tiền của cá nhân ông, vợ con ông không liên quan gì đến số tiền này. Khi đặt cọc thì giữa ông và ông Q giao dịch với nhau, ông Q là người nhận tiền và có ký vào hợp đồng đặt cọc.

Khi gần hết thời hạn gia hạn lần thứ hai, vào các ngày 14, 17 và 18 tháng 8 năm 2021, ông có nhắn tin và điện thoại cho ông Q và nói nếu ông Q không làm xong thủ tục chuyển nhượng thì ông có yêu cầu ông Q trả lại số tiền 250.000.000 đồng đặt cọc nhưng ông Q không trả lời. Khi ông Q được ra viện, ông Q không điện thoại gì cho ông biết, trước khi ông nộp đơn khởi kiện ông có xuống nhà ông Q nhưng không gặp được ông Q, ông gọi điện thoại nhưng ông Q không nghe. Sau đo ông có đến gặp ông Q thì ông Q có nói với ông là không tách được, ông đã nhiều lần đến nhà ông Q yêu cầu trả tiền đặt cọc nhưng ông Q không trả.

Nay ông yêu cầu cá nhân ông Q phải trả ông số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng và tiền phạt cọc 250.000.000 đồng theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Phạm văn Q trình bày: Ngày 16 tháng 03 năm 2021, giữa ông và ông L có ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất, ông có bán cho ông L diện tích đất 200m2 tại thôn V, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Diện tích đất này nằm trong tổng diện tích đất của nhà ông đang ở là 300m2, GCNQSDĐ cấp cho ông và vợ ông. Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc với ông L, GCNQSDĐ bản gốc của gia đình ông đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Yên Dũng. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng diện tích đất trên là 1.300.000.000 đồng và có ký hợp đồng đặt cọc, ông L đặt cọc cho ông số tiền 250.000.000. Hợp đồng đặt cọc ghi rõ từ ngày 16/03/2021 đến ngày 30/4/2021 hai bên phải làm xong thủ tục chuyển nhượng. Do Nhà nước dừng không cho tách đất, hai bên có viết giấy gia hạn hai lần, cụ thể lần thứ nhất là ngày 30/4/2021 viết giấy gia hạn đến ngày 20/5/2021, lần thứ hai là ngày 18/5/2021 viết giấy gia hạn đến ngày 18/8/2021. Trong khoảng thời gian từ khi gia hạn hợp đồng đặt cọc lần thứ hai, ông có đem hồ sơ đến UBND xã Đ nộp cho anh Tài là cán bộ địa chính để làm thủ tục tách đất để ông chuyển nhượng cho ông L. Hiện hồ sơ của ông, ông Tài vẫn đang giữ, khi ông gửi hồ sơ đến UBND xã Đ ông có thông báo cho ông L biết. Hết thời hạn trên, ông L có điện thoại cho ông yêu cầu ông trả lại tiền cho ông L, thời điểm tháng 8 ông đang

điều trị tại Bệnh viện Bắc Giang, vợ ông là bà Dương Thị L1 có nói với ông L là ông đang nằm viện, mấy hôm nữa ông ra viện xuống nói chuyện với ông.

Ngày 25/8/2021, ông được ra viện, ông L không đến gặp ông cũng không điện thoại đòi tiền. Nay ông L yêu cầu ông phải trả 250.000.000 đồng tiền đặt cọc và 250.000.000 đồng tiền phạt cọc, ông không đồng ý vì ông không vi phạm. Nếu ông L không mua đất nữa thì đến nhà ông nói chuyện khi ông ra viện, ông sẽ trả lại ông L số tiền 250.000.000 đồng đặt cọc. Do ông L vi phạm hợp đồng, đến hạn ông L không về giao dịch với ông vì vậy ông L phải mất 250.000.000 đồng đã đặt cọc.

Với nội dung vụ án nêu trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DSST ngày 26/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng đã quyết định:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, các Điều 39, 147, 227, 228, 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS). Điều 328 Bộ luật dân sự. Khoản 2 Điều 26 Nghị Q 326/2016/UBTVQH14, 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, lệ phí Tòa án.

2. Xử: Buộc ông Phạm Văn Q phải trả cho ông Ong Thế L tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 250.000.000 đồng. Tổng số tiền ông Q phải trả cho ông L là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), theo hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2021.

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

Ngày 09/02/2022, ông Phạm Văn Q kháng cáo bản án, với nội dung: đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DSST ngày 26/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Phạm Văn Q trình bày làm rõ nội dung kháng cáo, cụ thể là ông không đồng ý trả nguyên đơn số tiền cọc 250.000.000đ và tiền phạt cọc 250.000.000 đồng theo yêu cầu của ông L, đồng thời đề nghị hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DSST ngày 26/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nên các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Các bên đương sự cũng không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến khi mở phiên tòa và tại phiên tòa, Thư ký, HĐXX đã thực hiện đúng, đủ các quy định của BLTTDS. Sau khi xem xét yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn Q, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của BLTTDS, không

chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của ông Phạm Văn Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Văn Q đã thực hiện việc kháng cáo theo đúng theo quy định tại Điều 271, 272 và Điều 273 BLTTDS nên HĐXX chấp nhận để xem xét theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của bị đơn - ông Phạm Văn Q, HĐXX thấy:

[2.1]. Về yêu cầu hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DSST ngày 26/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng thấy:

Về thẩm quyền giải quyết vụ án sơ thẩm: Quan hệ tranh chấp giữa ông Ong Thế L và ông Phạm Văn Q là "Tranh chấp về hợp đồng dân sự", ông Q có nơi cư trú tại xã Đồng Phúc, huyện Yên Dũng nên việc xét xử sơ thẩm vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng theo quy định tại các Điều 26, Điều 35, Điều 39 của BLTTDS. Quá trình xét xử, Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng không vi phạm các thủ tục tố tụng tố tụng nên không có căn cứ để HĐXX chấp nhận yêu cầu này của ông Q.

[2.2]. Về nội dung ông Q kháng cáo không đồng ý trả nguyên đơn số tiền cọc 250.000.000đ và tiền phạt cọc 250.000.000 đồng, HĐXX thấy: Giữa ông Ong Thế L và ông Phạm Văn Q có ký hợp đồng đặt cọc ngày 16 tháng 03 năm 2021 mua bán diện tích đất 200m2 tại thôn V, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang với giá 1.300.000.000 đồng. Nội dung hợp đồng thể hiện: Từ ngày 16/03/2021 đến ngày 30/4/2021 thì hai bên phải làm xong thủ tục chuyển nhượng. Đến hạn do chưa làm xong thủ tục chuyển nhượng nên ngày 30/4/2021 ông Q có làm Giấy cam kết với nội dung "*do thay đổi Q định tôi cam kết trả lại tiền cọc cho anh L số tiền trên vào ngày 20 tháng 5 năm 2021 nếu không tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật"*. Đến ngày 18/5/2021, ông Q lại làm Bản cam kết với nội dung: "*Bên mua sẽ gia hạn thời hạn cho bên bán đến hết ngày 18-08-2021 sẽ giao thửa đất cùng vơi giấy quyền sử dụng đất cho bên mua và làm thủ tục sang nhượng...nếu tới ngày hợp đồng như trên mà bên bán chưa làm xong thủ tục thì có trách nhiệm hoàn trả tiền cọc cho bên mua số tiền 250.000.000 đồng nếu không tôi sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật"*.

Ông L trình bày khi gần hết thời gian gia hạn lần thứ hai, các ngày 14, 17 và 18 tháng 8 năm 2021 ông có gọi điện thoại nhưng ông Q không nghe, nhắn tin ông Q không phản hồi. Ông Q trình bày và có cung cấp giấy tờ thì ông Q có đi bệnh viện điều trị từ ngày 12/8/2021 đến ngày 23/8/2021 ra viện. Sau khi ra viện, ông Q không điện thoại cho ông L, ông Q cho rằng vì ông L không đến lấy tiền mà làm đơn khởi kiện ông tại Tòa án vì vậy ông không trả tiền đặt cọc cho ông L.

Xác minh tại Ủy ban nhân dân xã Đ thì từ khi nhận tiền đặt cọc của ông L, ông Q chưa nộp tài liệu giấy tờ gì đến UBND xã Đ, huyện Y để làm thủ tục tách thửa hoặc bất cứ thủ tục nào khác để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L.

Tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 16/03/2021, ông Q và ông L có thỏa thuận về thời hạn đặt cọc - thanh toán như sau: "*Thời hạn đặt cọc 45 ngày kể từ ngày 16/03/2021 đến hết ngày 30/04/2021. Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A"*. "*...Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B, thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp hai lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 500.000.000 đồng...*"

Với tình tiết trên, án sơ thẩm xử: Buộc ông Phạm Văn Q phải trả cho ông Ong Thế L tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 250.000.000 đồng. Tổng số tiền ông Q phải trả cho ông L là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), theo hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2021 là hoàn toàn có căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự. Vì vậy nội dung kháng cáo không đồng ý trả nguyên đơn số tiền cọc 250.000.000đ và tiền phạt cọc 250.000.000 đồng của ông Q là không có cơ sở.

HĐXX thấy cần bác toàn bộ kháng cáo của ông Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét ý kiến của Kiểm sát viên đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tại phiên tòa là có căn cứ.

[3].Về án phí: ông Phạm Văn Q phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị Q số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[4]. Các Q định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Xử: Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Phạm Văn Q. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 02/2022/DSST ngày 26/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng.

2.Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị Q số 326/2016/UBTVQH14 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: ông Phạm Văn Q phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu số 0009394 ngày 09/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Dũng.

3. Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- TA, VKS, THADS huyện Yên Dũng;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VPHCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Hà Giang