

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 44/2023/DS-PT

Ngày: 30- 8- 2023

“V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trung Thành

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thái Sơn và bà Hoàng Thị Thanh Nhân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Anh Việt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình mở phiên tòa phúc thẩm công khai để xét xử vụ án dân sự thụ lý số: 34/2023/TLPT- DS ngày 10 tháng 7 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do có kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Kim O đối với Bản án sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 2678/2023/QĐ-PT ngày 03/8/2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị P, sinh năm: 1988; nơi cư trú: Thôn 11 Hữu C, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Trần Thị Kim O, sinh năm 1976, nơi cư trú: Số nhà 208 đường F, tổ dân phố 7, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có đơn xin xử vắng mặt.

3. *Người làm chứng:* Ông Hoàng Võ Đại N, sinh năm 1993, cư trú: Thôn M, xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt

Người kháng cáo: Bị đơn Trần Thị Kim O; có đơn xin xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện và ý kiến tại bản tự khai và hòa giải cũng như tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị P trình bày: Vào ngày 09/5/2022, bà và bà Trần Thị Kim O có thỏa thuận về việc bà Oanh sẽ chuyển nhượng cho bà quyền sử dụng đất và nhà gắn liền với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 100, diện tích: 100,6m²; số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH02273, địa chỉ: Số nhà 208 đường F325, tổ dân phố 7, phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình với giá chuyển nhượng là 1.750.000.000 đồng. Hai bên đã lập Hợp đồng đặt cọc với nội dung: Bên nhận chuyển nhượng đặt cọc số tiền 180.000.000 đồng, thống nhất đến ngày 09/8/2022 sẽ ra công chứng hoàn tất việc ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán số tiền còn lại đối với thửa đất nói trên. Do sau đó bà phát hiện diện tích của thửa đất các bên có thỏa thuận chuyển nhượng có diện tích thực tế không đủ như ghi trong Giấy chứng nhận nên đến ngày 09/8/2022 các bên tiếp tục ký Hợp đồng đặt cọc mới với nội dung: Giá chuyển nhượng của thửa đất 1.520.000.000 đồng, số tiền bên nhận chuyển nhượng đặt cọc trước cho bên chuyển nhượng là 210.000.000 đồng (tăng thêm 30.000.000 đồng so với lần đặt cọc đầu tiên), số tiền này bà P đã chuyển khoản cho bà O đủ. Các bên thống nhất đến ngày 25/10/2022 sẽ ra công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán số tiền còn lại là 1.310.000.000 đồng, cam kết: đất không tranh chấp, không dính quy hoạch; đến hạn trên (tức ngày 25/10/2022), nếu bên nhận chuyển nhượng không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên thì sẽ bị mất toàn bộ số tiền đặt cọc; ngược lại nếu bên chuyển nhượng không chuyển nhượng thì sẽ phải bồi thường cho bên nhận chuyển nhượng số tiền gấp 02 lần số tiền đã đặt cọc và tổng số tiền phải trả cho bên nhận chuyển nhượng là 630.000.000 đồng.

Tuy nhiên, đến nay bên chuyển nhượng là bà O vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất nói trên cho bà P, luôn tìm nhiều lý do để trì hoãn việc chuyển nhượng và sau đó thì cắt liên lạc hoàn toàn toàn với bà P. Bà P có gửi đơn lên Công an hình sự của thành phố Đồng Hới nhờ can thiệp nhưng sau hai lần triệu tập bà O vẫn không hợp tác. Vì vậy, nay bà P khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới giải quyết, buộc bà O phải trả cho bà số tiền 630.000.000 đồng, trong đó bao gồm 210.000.000 đồng tiền đặt cọc và 420.000.000 đồng tiền phạt cọc do vi phạm Hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 09/8/2022.

-Tại bản tự khai đề ngày 26/12/2022 bị đơn bà Trần Thị Kim O trình bày: Hiện nay bà đang sử dụng ngôi nhà tại số 208 đường F325 thuộc tổ dân phố 7 phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới. Nguồn gốc nhà đất này là do bố mẹ ruột của bà cho hai vợ chồng bà nhằm mục đích mẹ con sống gần gũi nhau để nương nhờ khi đau ốm, già yếu nhưng vì hoàn cảnh bản thân bà đau ốm, không có việc làm, chồng bỏ bê không quan tâm nên để có tiền chữa bệnh bà buộc phải bán căn nhà nói trên và đã thỏa thuận bán cho bà P, ông Nam. Tuy nhiên, trong quá trình làm giấy tờ mua bán mới phát hiện diện tích đất thực tế sử dụng không đủ so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận nên buộc phải làm lại giấy chứng nhận mới nên thủ tục kéo dài. Trong thời gian chờ làm thủ tục

để bán nhà thì bà lâm bệnh hiểm nghèo. Vì cần tiền điều trị nên bà có mượn của bà P số tiền 200.000.00 đồng thống nhất sau này làm xong giấy tờ mua bán nhà đất thì cần trừ lại chứ bản thân bà không có ý đồ tranh chấp hợp đồng hay lừa gạt gì cả. Bà mong bà P cho thêm thời gian, bà sẽ cố gắng hoàn tất giấy tờ nhà đất để sớm bàn giao nhà đất cho bà P như đã cam kết.

- Tại Bản án số:22/2023/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình đã quyết định:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P về việc buộc bà Trần Thị Kim O trả tiền cọc và phạt cọc.

+ Buộc Trần Thị Kim O phải trả cho bà Nguyễn Thị P số tiền 630.000.000 đồng (Sáu trăm ba mươi triệu đồng); trong đó tiền cọc là 210.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 420.000.000 đồng.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo của đương sự.

-Ngày 10 tháng 6 năm 2023 bị đơn bà Trần Thị Kim O kháng cáo không chấp nhận việc bản án sơ thẩm tuyên buộc số tiền phạt cọc là 420.000.000 đồng đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xem xét giải quyết lại vụ án theo hướng cho bà trả đủ số tiền nhận đặt cọc hoặc tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nhà, đất khi các giấy tờ thủ tục về đất hoàn tất.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Nguyên đơn bà Nguyễn Thị P không thay đổi yêu cầu khởi kiện và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ Tại đơn trình bày hoàn cảnh và đề xin xét xử vắng mặt đề ngày 28/8/2023 bị đơn bà Trần Thị Kim O trình bày: Bà không thực hiện được hợp đồng là do mắc bệnh hiểm nghèo nên phải vào Bệnh viện ung bướu để chữa trị bệnh ung thư và hiện nay bà lâm vào hoàn cảnh hết sức khó khăn phải xin ăn nôi cháo từ thiện, chứ bà không có ý trốn tránh trách nhiệm. Do đó, đối với số tiền cọc 210.000.000 đồng bà đề nghị bị đơn được cho trả nợ dần trong vòng 01 năm và không phải phạt cọc; đối với việc chuyển nhượng nhà và đất sau khi giải quyết xong việc tranh chấp trong gia đình bà sẽ chuyển cho nguyên đơn chứ bà không lừa lọc gì.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm về vụ án:

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đảm bảo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Kim O, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà Trần Thị Kim O phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ngày 29 tháng 5 năm 2023 Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới xét xử sơ thẩm vụ án, đến ngày 10 tháng 6 năm 2023 bị đơn bà Trần Thị Kim O làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Đơn kháng cáo trong hạn luật định, nội dung, hình thức đúng quy định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, căn cứ Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự vụ án được xét xử phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Kim O, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa bà Nguyễn Thị P với bà Trần Thị Kim O được lập ngày 09/8/2022. Việc đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất có giá là 1.520.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc do bà Nguyễn Thị P và bà Trần Thị Kim O ký kết có người làm chứng là ông Võ Hoàng Đại N. Khi tham gia giao dịch dân sự các bên hoàn toàn tự nguyện, có đủ năng lực hành vi dân sự, nên hợp pháp và các bên có trách nhiệm thực hiện theo thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng đặt cọc.

Về nội dung của Hợp đồng đặt cọc: Việc các bên lập hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 181, tờ bản đồ số 100, diện tích 100,6m²; số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH02273, địa chỉ: Số nhà 208 đường F325, tổ dân phố 7, phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình với giá chuyển nhượng là 1.520.000.000 đồng, bà P đã đặt cọc cho bà O số tiền 210.000.000 đồng, thỏa thuận số tiền còn lại là 1.310.000.000 đồng bà P sẽ thanh toán cho bà O khi hoàn thành xong giấy tờ thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 25/10/2022 và cam kết: *“Đến ngày hẹn trên (tức ngày 25/10/2022) nếu bên B (bà P) không tiến hành thủ tục chuyển nhượng thì bên A (bà Oanh) không trả lại tiền cọc. Ngược lại nếu bên A (bà Oanh) không chịu chuyển nhượng thì sẽ phải bồi thường cho bên B (bà P) gấp 02 lần số tiền cọc là 630.000.000 đồng.* Như vậy, đối tượng giao dịch của hợp đồng đặt cọc là có thật và không vi phạm quy định tại Điều 188 [Luật đất đai năm 2013](#). Nội dung, hình thức của hợp đồng đặt cọc không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên có hiệu lực và các bên có trách nhiệm thực hiện các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng.

[2.2] Xét nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 09/8/2022 nhằm để đảm bảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên các bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo nguyên đơn là đến hạn ngày 25/10/2022, bà O không thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất nói trên cho bà P, luôn tìm nhiều lý do để trì hoãn việc chuyển nhượng và sau đó thì cắt liêc lạc hoàn toàn toàn với bà P, như vậy có căn cứ khẳng định việc bà P trình bày là có cơ sở.

[2.3] Xét việc các bên không thực hiện được ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 181 theo hợp đồng đặt cọc ngày 09/8/2022 là do nguyên nhân bà O không thực hiện đúng cam kết đến ngày 25/10/2022 bên B (bà P) sẽ giao số tiền còn lại cho bên A (bà O) là 1.310.000.000 đồng và hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng; do bà O không có mặt để ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên lỗi thuộc về bà O, nên cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp. Quá trình giải quyết vụ án bà O nài ra nhiều lý do vì không đến ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng như thỏa thuận là do đau ốm bệnh hiểm nghèo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh việc không thực hiện cam kết thuộc trường hợp trở ngại khách quan, hoặc vì lý do bất khả kháng.

[3] Từ những căn cứ trên, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P, buộc bà Trần Thị Kim O phải hoàn trả số tiền cọc là 210.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 420.000.000 đồng là đúng quy định. Tại cấp phúc thẩm bà O chỉ đưa ra lý do vì mắc bệnh hiểm nghèo, đang phải chữa trị tại bệnh viện nhưng không cung cấp được bất cứ tài liệu chứng cứ gì để chứng minh cho trình bày của mình. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ gì để xem xét nên không có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Trần Thị Kim O phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 37, 39; khoản 1 Điều 308; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 117, 275, 278, 328, 357, 468 Bộ luật dân sự; 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 về lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Kim O, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 22/2023/DS - ST ngày 29 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới.

2. Buộc bà Trần Thị Kim O phải trả cho bà Nguyễn Thị P số tiền 630.000.000 đồng (*Sáu trăm ba mươi triệu đồng*); trong đó tiền đặt cọc là 210.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 420.000.000 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 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Bà Trần Thị Kim O phải chịu 29.200.000 đồng (*Hai mươi chín triệu, hai trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị P 14.600.000 đồng (*Mười bốn triệu, sáu trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001343 ngày 23/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

- Bà Trần Thị Kim O phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001568 ngày 19/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Xác nhận bà Trần Thị Kim O đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết kháng cáo kháng nghị.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án phúc thẩm (ngày 30/8/2023).

Trường hợp bản án 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- TAND thành phố Đồng Hới;
- Chi cục THADS thành phố Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa DS, VP.

(Đã Ký)

Trần Trung Thành