

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Bản án số: 33/2023/DS- PT

Ngày 06/9/2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

**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 Nguyễn Thị Hà.

Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Hà;
Ông Lê Văn Luật.

- 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 Đặng Thị Thanh Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2023 tại Hội trường xét xử - Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 15/2023/TLPT-DS ngày 26 tháng 5 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 31/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 21/2023/QĐPT- DS ngày 30 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đinh Hữu H; địa chỉ: Tổ M, phường H, quận L, Thành phố Đà Nẵng, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Đức A, địa chỉ: đường H, Phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (Văn bản ủy quyền ngày 06/9/2022), có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H1; địa chỉ: Khu phố B, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

3. Người kháng cáo: Ông Đinh Hữu H là nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Đức A trình bày:

Ngày 28/6/2021, bà Nguyễn Thị H1 thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Đinh Hữu H quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 20, tại địa chỉ: Khu phố B, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, diện tích 27x40m, giá chuyển

nhượng là 7.900.000.000 đồng.

Ông H đã đặt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng đúng với điều khoản thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc. Số tiền còn lại, hai bên thỏa thuận giao hẹn đến ngày 08/10/2021 sẽ tiến hành ra công chứng và ông H có nghĩa vụ phải thanh toán hết. Hết thời hạn này, do bà H1 không thực hiện được nên bà H1 phải trả lại tiền cọc và phạt cọc theo Hợp đồng ngày 28/6/2021. Nhưng do bà H1 tự nguyện trả lại 2 tỷ tiền cọc nên ông H cho bà H1 gia hạn thêm 45 ngày để tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu không thực hiện được thì bà H1 phải chịu phạt cọc theo thỏa thuận hợp đồng mà hai bên đã ký kết. Tuy nhiên, hết thời hạn gia hạn, bà H1 vẫn không tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận với ông H.

Tại điểm b khoản 1 Điều 5 Hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận như sau: “Trả lại số tiền đặt cọc và bồi thường một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc cho bên A (bên đặt cọc) trong trường hợp bên B (bên nhận đặt cọc) từ chối việc giao kết...”.

Như vậy nội dung của hợp đồng đặt cọc ngày 28/6/2021 không thực hiện được là do lỗi của bà H1. Do đó, ngoài việc bà H1 phải trả lại cho ông H số tiền đặt cọc còn phải bồi thường thêm cho ông H một khoản tiền phạt cọc là 2.000.000.000 đồng.

Theo đơn khởi kiện ông Đinh Hữu H khởi kiện yêu cầu Tòa án: Buộc bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ phải trả cho ông H số tiền phạt cọc là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng. Quá trình giải quyết vụ án, ông H rút một phần yêu cầu khởi kiện với số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, yêu cầu bà H1 phải chịu phạt cọc số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Ngày 28/6/2021, bà H1 có ký hợp đồng với ông H về việc thỏa thuận bà H1 chuyển nhượng cho ông H quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 20 tại địa chỉ khu phố B, Phường B, thành phố Đ, diện tích thửa đất chuyển nhượng là 27x40m, giá trị chuyển nhượng là 7.900.000.000 đồng. Ngày 02/7/2021, ông H đặt cọc cho bà H1 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

Hợp đồng đặt cọc ghi bên A trả thêm tiền đất cho bên B 1.000.000.000 đồng nhưng ngày 08/7/2021 ông H trả thêm tiền đất cho bà H1 900.000.000 triệu đồng (lý do 100.000.000 đồng trừ tiền hoa hồng).

Hai bên thỏa thuận ngày 08/10/2021 tiến hành công chứng nhưng chưa thực hiện được nên ngày 22/10/2021, ông H đã lấy lại số tiền 1.400.000.000 đồng và gia hạn cho bà H1 thêm 45 ngày thực hiện hợp đồng.

Như vậy, ngày 22/10/2021 và ngày 07/6/2022, bà H1 đã chuyển trả lại cho ông H số tiền 1.900.000.000 đồng.

Mặc dù có gia hạn thời gian nhưng ông H đã rút lại tiền đặt cọc và tiền trả trước thì xem như ông H đã từ bỏ việc đặt cọc nên không thể yêu cầu bà H1 bồi thường do đó bà H1 không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 31/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị quyết định.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1, khoản 4 Điều 26, khoản 4 Điều 27 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, tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Hữu H về việc yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H1 bồi thường số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Hữu H đối với số tiền 1.000.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/4/2023, nguyên đơn ông Đinh Hữu H kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại vụ án, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- *Về thủ tục tố tụng:* Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn 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 thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà H1 phải trả cho ông H 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng tiền phạt cọc; bà H1 chịu án phí DSST 42.000.000 (Bốn mươi hai triệu) đồng. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí DSST và DSPT cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] *Quan hệ tranh chấp:* Ông Đinh Hữu H khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị H1 bồi thường số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng theo “Hợp đồng đặt cọc” ngày 28/6/2021, 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:* Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 cư trú tại thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị nên Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà 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.

[1.3] *Về sự vắng mặt của đương sự:* Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt nên tiến hành xét xử vụ án quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn:

2.1. *Về nội dung hợp đồng:* Ngày 28/6/2021, bà H1 và ông H ký hợp đồng đặc cọc về việc mua bán nhà đất, với thỏa thuận: Ông H (bên A) đặt cọc cho bà H1 (bên B) số tiền 1.000.000.000 (tỷ) đồng để mua thửa đất số 32, tờ bản đồ số 20, tại địa chỉ: Khu phố B, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, diện tích 27x40m, giá chuyển nhượng là 7.900.000.000 đồng. Phương thức và thời hạn thanh toán: Ngày 01/7/2021, ông H đặt cọc cho bà H1 1.000.000.000 đồng, ngày 08/7/2021, ông H cọc thêm tiền đất cho bà H1 1.000.000.000 đồng, ngày 08/10/2021 sẽ tiến hành ra công chứng. Bên B trả tiền cho bên A số tiền còn lại khi ra công chứng.

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

2.2. Xét lỗi các bên thực hiện hợp đồng đặt cọc:

Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 28/6/2021, các bên thỏa thuận ngày 08/10/2021 tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên khi đến thời hạn không thực hiện được việc chuyển nhượng, theo bà H1 trình bày tại phiên hòa giải ngày 19/9/2022, do bà H1 chưa giải quyết xong khoản tiền lãi theo hợp đồng tín dụng mà bà H1 còn nợ Ngân hàng không xuất được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không tiến hành công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, có đủ cơ sở xác định bà H1 là người có lỗi vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 28/6/2021.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng sau khi ký hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận lại việc thực hiện hợp đồng đặt cọc và tại thời điểm thỏa thuận lại ông H đã lấy lại tiền cọc nên hợp đồng đặt cọc hết hiệu lực không còn phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên là không đúng.

Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 5 Hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận như sau: *“Trả lại số tiền đặt cọc và bồi thường một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc cho bên A (bên đặt cọc) trong trường hợp bên B (bên nhận đặt cọc) từ chối việc giao kết...”*. Do bà H1 là người có lỗi vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 28/6/2021, nên bà H1 phải có nghĩa vụ trả tiền cọc và chịu phạt cọc cho ông H theo thỏa thuận quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự.

Đối với thỏa thuận lại ngày 22/10/2021, về việc bà H1 chuyển trả lại cho ông H số tiền 1.400.000.000 đồng (ông H đã nhận lại số tiền 1.400.000.000 đồng) và đồng ý gia hạn cho bà H1 45 ngày để hoàn tất thủ tục ra công chứng, hết thời gian thỏa thuận lại nếu bà H1 không thực hiện được phải chịu phạt cọc theo thỏa thuận.

Do bà H1 là bên vi phạm hợp đồng đặt cọc nên ngày 22/10/2021 và ngày 07/6/2022, bà H1 đã chuyển trả lại cho ông H số tiền 1.900.000.000 đồng tiền đặt cọc (ngoài ra có 100.000.000 đồng đã chi tiền cho môi giới) là hoàn toàn phù hợp. Tại phiên tòa, nguyên đơn cũng khẳng định việc thỏa thuận lại vào ngày 22/10/2021 nhằm mục đích gia hạn thời hạn phạt cọc cho bà H1, chứ không phải gia hạn hợp đồng đặt cọc. Thời hạn gia hạn 45 ngày để bà H1 tiếp tục thực hiện chuyển nhượng, nếu bà H1 không thực hiện thì phải chịu phạt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 28/6/2021 mà hai bên đã ký kết.

Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử chấp thuận với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà H1 bồi thường tiền phạt cọc cho ông H số tiền 1.000.000.000 đồng

[3] Ngày 23/3/2023, nguyên đơn ông H có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện với số tiền bồi thường 1.000.000.000 đồng hoàn toàn tự nguyện, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu này là đúng pháp luật.

[4] Về án phí: Kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đinh Hữu H; 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, khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 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, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Hữu H:

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ trả tiền phạt cọc cho ông Đinh Hữu H số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 28/6/2021.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Hữu H đối với số tiền 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng.

3. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 42.000.000 (Bốn mươi hai triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Hoàn trả cho ông Đinh Hữu H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 36.000.000 (Ba mươi sáu triệu) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000405 ngày 01/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đông Hà.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho nguyên đơn ông Đinh Hữu H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 (Ba trăm) đồng theo Biên lai thu tiền số CC/2021/0000777 ngày 17/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

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

Nơi nhận:

- TAND TP Đông Hà;
- VKSND TP Đông Hà;
- Đường sự;
- Chi cục THADS TP Đông Hà;
- Lưu: HSVA.

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

Nguyễn Thị Hà

Thành viên hội đồng xét xử

Thẩm phán- Chủ tọa

Lê Văn Luật Nguyễn Thị Thu Hà

Nguyễn Thị Hà

