

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN

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

Bản án số: 25/2021/DS-PT

Ngày: 22-4-2021

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Trang

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Văn Được

2. Bà Trần Thị Diệu

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Hoàng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2021 tại Phòng xét xử số 1, trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 14/2021/TLST-DS ngày 11/3/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2020/DSST ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2021/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Văn Thị Kim H**, sinh năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố H, phường T, TP. P, tỉnh Ninh Thuận.

2. Bị đơn: Bà **Lê Thị L**, sinh năm 1957 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Nguyễn Văn K**
- Luật sư Văn phòng luật sư N - Đoàn luật sư tỉnh Ninh Thuận;

Địa chỉ: Số A, đường D, khu phố N, phường P, thành phố P, tỉnh Ninh

Thuận. (Có mặt)

3. *Người làm chứng:* Ông Hà Huy P, sinh năm 1977;

Hộ khẩu thường trú: Khu phố E, phường T, TP. P, tỉnh Ninh Thuận.

Địa chỉ: Số H đường N. phường Đ, TP. P, tỉnh Ninh Thuận.

4. *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị L, là bị đơn trong vụ án

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12/5/2020 và các biên bản lấy lời khai ngày 15/6/2020, 30/6/2020 và tại biên bản hòa giải ngày 27/7/2020, bà Văn Thị Kim H trình bày như sau:

Ngày 01/8/2019, bà Lê Thị L thỏa thuận chuyển nhượng cho bà thừa đất diện tích 1.274m² thuộc tờ bản đồ số A, thửa số N, tọa lạc tại thôn Đ, xã H, huyện N với số tiền 3.600.000.000 đồng. Bà đã đặt cọc trước cho bà L 400.000.000 đồng. Ngày 19/8/2019, bà và bà L đến văn phòng công chứng A để làm thủ tục sang tên thì phát hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L bị sai ký hiệu đất nên phải điều chỉnh lại. Bà L yêu cầu bà đưa thêm 600.000.000 đồng và hẹn sau khi chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ thực hiện việc chuyển nhượng. Tổng cộng bà đã đưa cho bà L 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc. Ngày 25/8/2019, bà có nhờ ông Hà Huy P (là người môi giới đất cho bà và bà L) hỏi giấy tờ thì bà L nói chưa làm xong. Đến ngày 27/8/2019, bà L báo lại đã làm xong nhưng do bà phải đi công tác ở xa chưa về kịp nên hẹn bà L vào ngày khác ra công chứng giấy tờ. Ngày 03/9/2019, bà đến nhà bà L yêu cầu tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng nhưng bà L không đồng ý chuyển nhượng và cũng không đồng ý trả lại cho bà số tiền đã đặt cọc ban đầu.

Nay bà yêu cầu tòa án giải quyết buộc bà Lê Thị L phải trả lại cho bà 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc và 1.000.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng: 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Văn Thị Kim H thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể như sau: Bà H yêu cầu bà L trả lại cho bà 800.000.000 đồng (gồm 400.000.000 đồng tiền đặt cọc và 400.000.000 đồng tiền phạt cọc) và 600.000.000 đồng số tiền bà đã đưa cho bà L vào ngày 19/8/2019, tính tiền lãi trên số tiền 600.000.000 đồng theo lãi suất 10.5%/năm, thời gian từ tháng 9 năm 2019 cho đến tháng 8 năm 2020 là 63.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, tại biên bản lấy lời khai ngày 15/6/2020, ngày 10/7/2020 và bản trình bày ý kiến ngày 22/7/2020 bà Lê Thị L trình bày như sau:

Bà và bà Văn Thị Kim H có thỏa thuận với nhau về việc mua bán thửa đất số 10 diện tích 1.274m² thuộc tờ bản đồ số A, thửa số N, tọa lạc tại thôn Đ, xã H, huyện N, giá thỏa thuận và số tiền đặt cọc đúng như bà H trình bày. Bà xác nhận có nhận của bà H số tiền 1.000.000.000 đồng tuy nhiên do bà H là người có lỗi trước trong việc làm cho hợp đồng chuyển nhượng không thể thực hiện. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H bà chỉ đồng ý trả số tiền 1.000.000.000 đồng khi nào bà bán được nhà cho người khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2020/DSST ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận đã:

Căn cứ vào: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Các điều 328, 400, 401, 468 Bộ luật dân sự 2015. Điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Buộc bà Lê Thị L có nghĩa vụ trả cho bà Văn Thị Kim H số tiền: 1.463.000.000 đ (Một tỷ bốn trăm sáu mươi ba triệu đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và điều kiện thi hành án.

Ngày 23/12/2020 bị đơn bà Lê Thị L làm đơn kháng cáo quá hạn với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của bà Văn Thị Kim H.

Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận ra Quyết định số 01/2021/QĐ-PT ngày 04/02/2021 chấp nhận việc kháng cáo quá hạn của bà L. Do đó kháng cáo của bà Lê Thị L được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo bà Lê Thị L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn và bị đơn tranh luận:

Bên bị đơn không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm về phạt cọc vì lỗi không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do

nguyên đơn. Bị đơn chỉ đồng ý trả 400.000.000 đồng tiền cọc đã nhận. Đối với số tiền 600.000.000 đồng tiền bị đơn nhận ngày 18/9/2019 bị đơn không đồng ý trả 63.000.000 đồng tiền lãi như quyết định của bản án sơ thẩm. Vì bị đơn khi nhận tiền bị đơn đem xây nhà chứ không kinh doanh buôn bán sinh lời nên không đồng ý trả tiền lãi.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa thấy: Không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. 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 vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo ngày 23/12/2020 của bà Lê Thị L là quá hạn nhưng đã được chấp nhận tại Quyết định chấp nhận việc kháng cáo quá hạn số 01/2021/QĐ-PT ngày 04/02/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận. Do đó kháng cáo của bà Lê Thị L được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết của vụ án “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” là có căn cứ.

[3] Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là bà Văn Thị Kim H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn là bà Lê Thị L giữ nguyên nội dung kháng cáo. Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị L nhận thấy:

[3.1] Xét “Hợp đồng đặt cọc” ngày 01/8/2019 giữa nguyên đơn bà Văn Thị Kim H và bị đơn bà Lê Thị L ký nhằm để chuyển nhượng thửa đất số 10, tờ bản đồ số 28a, diện tích 1.274m² tọa lạc tại thôn Đ, xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (BL 04, 05): Hợp đồng do các đương sự tự thỏa thuận, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, khi ký kết không bị ai ép buộc, lừa dối, được lập

thành văn bản có chữ ký của bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng và mỗi bên giữ 01 bản. Căn cứ vào Điều 328 Bộ luật dân sự 2015, Hợp đồng đặt cọc giữa bà Văn Thị Kim H và bà Lê Thị L có hiệu lực pháp luật.

[3.2] Tại đơn trình bày ngày 22/7/2020, biên bản lấy lời khai ngày 17/3/2021 (BL 18, 79, 80, 81) và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn là bà L thừa nhận: bà có nhận từ bà H 400.000.000 (*Bốn trăm triệu*) đồng tiền đặt cọc vào ngày ký hợp đồng đặt cọc tại nhà của bà ở thôn Đ và 600.000.000 (*Sáu trăm triệu*) đồng vào ngày 19/8/2019 tại văn phòng công chứng A;

Tại biên bản đối chất ngày 01/4/2021 (BL 84, 85) và tại phiên tòa xét xử phúc thẩm, bị đơn chưa trả cho nguyên đơn số tiền này và mặc dù nguyên đơn vẫn có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn nhưng bị đơn không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

[3.3] Tại phiên tòa, nhân chứng là ông Hà Huy P trình bày: Ông là người môi giới việc chuyển nhượng đất giữa bà Văn Thị Kim H và bà Lê Thị L. Chiều ngày 03/9/2019 ông và bà H có đến nhà bà L nhưng bà L nói rằng không bán đất cho bà H nữa. Sau đó bà Huệ có ra nhà bà L nhiều lần yêu cầu bà L trả tiền nhưng bà L không trả.

[3.4] Như vậy, việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 01/8/2019 là do lỗi của bị đơn. Bị đơn đã vi phạm điều 4 của Hợp đồng đặt cọc ngày 01/8/2019. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 328 BLDS 2015 buộc bà L phải trả cho bà H 800.000.000 (*Tám trăm triệu*) đồng bao gồm 400.000.000 đồng tiền đặt cọc và 400.000.000 đồng tiền phạt cọc là phù hợp pháp luật.

[3.5] Đối với số tiền 600.000.000 đồng, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận là tiền trả trước của hợp đồng nếu như hợp đồng được ký kết chuyển nhượng thành công. Bà L đã nhận tiền và sử dụng toàn bộ số tiền này vào mục đích cá nhân. Do không tiếp tục thực hiện hợp đồng như đã thỏa thuận nên bà L phải trả lại số tiền này và lãi suất cho bà H. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là bà H chỉ yêu cầu bà L trả tiền lãi từ tháng 9/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm (27/8/2020) là 63.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi đến ngày xét xử phúc thẩm. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[4] Từ những phân tích, đánh giá chứng cứ như trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị L, không chấp nhận tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và bị đơn. Chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí sơ thẩm, phúc thẩm:

Bà Lê Thị L thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp án phí sơ thẩm, phúc thẩm.

Bà Văn Thị Kim H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà Văn Thị Kim H số tiền 36.000.000 đồng (*Ba mươi sáu triệu đồng*) tiền án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0021385 ngày 12/5/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận do ông Đặng Văn V nộp thay. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Hải đã hoàn trả cho bà H số tiền 36.000.000 đồng tạm ứng án phí tại phiếu chi số PC2021/063 ngày 22/12/2020 (BL 76).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị L.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 11/2020/DSST ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

Căn cứ vào: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 328, 400, 401, 468 Bộ luật dân sự 2015. Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Buộc bà Lê Thị L có nghĩa vụ trả cho bà Văn Thị Kim H số tiền:

400.000.000 (*Bốn trăm triệu*) đồng tiền đặt cọc.

400.000.000 (*Bốn trăm triệu*) đồng tiền phạt cọc.

600.000.000 (*Sáu trăm triệu*) đồng tiền trả trước của hợp đồng và 63.000.000 (*Sáu mươi ba triệu*) đồng tiền lãi.

Tổng cộng: 1.463.000.000 đồng (*Một tỷ bốn trăm sáu mươi ba triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu người có nghĩa vụ thi hành chậm thi hành án thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án tại thời điểm thanh toán.

2. Về án phí:

Bà Lê Thị L được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm.

Bà Văn Thị Kim H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Văn Thị Kim H số tiền 36.000.000 đ (*Ba mươi sáu triệu đồng*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Hải đã hoàn trả cho bà H số tiền 36.000.000 đồng (*Ba mươi sáu triệu đồng*) tạm ứng án phí tại phiếu chi số PC2021/063 ngày 22/12/2020.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Chi cục THADS huyện Ninh Hải;
- Các đương sự;
- TAND huyện Ninh Hải;
- Phòng KTNV&THA; Phòng HC-TP;
- Lưu: hồ sơ, án văn.

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

Ngô Thị Trang