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

Bản án số: **122**/2023/DS - PT
Ngày: 26 – 10 – 2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Nguyễn Văn Dũng.**
Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Hữu Thịnh**,
bà **Nguyễn Thị Liên.**

- Thư ký phiên tòa: ông **Nguyễn Thành Đạt** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: ông **Nguyễn Quang Minh** - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 68/2023/TLPT - DS ngày 09 tháng 10 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc";*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2023/DS - ST ngày 22 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 86/2023 /QĐ - PT ngày 03 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1975;
Địa chỉ: thôn C, xã D, D, Quảng Nam.
- *Bị đơn*: ông **Hứa M**, sinh ngày 01 tháng 7 năm 1963.
Địa chỉ: thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam.
Người đại diện theo ủy quyền của ông Hứa M: ông Lê Á, sinh năm 1984.
Địa chỉ: Tổ E, khối T, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Nam *(văn bản ủy quyền ngày 25 tháng 5 năm 2023).*

Người kháng cáo: nguyên đơn Nguyễn Thị B.
Các ông, bà: Bảy, Á có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn: ngày 29 tháng 4 năm 2022, bà B và ông Hứa M giao kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 1721, tờ bản đồ số 03, diện tich 119m^2 tại thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử đụng đất *(Giấy chứng nhận)* của UBND huyện D cấp ngày 09/3/2012 *(đứng tên ông Hứa M và bà Dương Thị T)* với giá 850.000.000 đồng, tiền cọc là 100.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận, thời hạn đặt cọc là 120 ngày kể từ ngày 29/4/2022 đến ngày 29/8/2022, ông M sẽ làm đủ các thủ tục công chứng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B tại cơ quan có thẩm quyền, bà B có nghĩa vụ giao

đủ số tiền còn lại. Nếu quá thời hạn mà chưa kịp ra Giấy chứng nhận mới, hai bên sẽ cùng thương lượng gia hạn thêm thời gian. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, bà B đã cọc đủ toàn bộ số tiền trên. Tuy nhiên, hết thời hạn 120 ngày *(29/4/2022 - 29/8/2022),* ông M vẫn chưa hoàn thành Giấy chứng nhận mới và thực hiện các thủ tục như đã thỏa thuận, đồng thời không cùng bà B thương lượng gia hạn thêm thời gian. Vì ông M vi phạm cam kết trong Hợp đồng nên bà B đã nhiều lần yêu cầu ông M hoàn trả lại 100.000.000 đồng tiền đặt cọc nhưng ông M không trả. Do đó, bà B khởi kiện yêu cầu ông Hứa M hoàn trả toàn bộ số tiền 100.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc đã ký kết và bồi thường cho bà B gấp 02 *(hai)* lần số tiền mà bà đã đặt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng ông M phải trả cho bà B số tiền 300.000.000 đồng.

Phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng: Ông thừa nhận việc giao kết hợp đồng và nhận tiền đặt cọc như nguyên đơn trình bày là đúng. Ngay sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông M đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ và nhận được sổ hồng đầu tháng 10 năm 2022, sau đó liên hệ nhiều lần với bà B nhưng bà B hẹn nhiều lần, sau đó tắt điện thoại, không liên lạc được. Ông M đã hẹn bà B 02 lần *(vào lúc 15 giờ ngày 24/02/2023 và 8 giờ đến 11 giờ ngày 08/3/2023)* đến tại Văn phòng C để tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thoả thuận, nhưng bà B vẫn không đến. Ông M khẳng định ông không vi phạm hợp đồng nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời ông M có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc giữa bà B và ông M và do bà B vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bà phải chịu mất tiền cọc là 100.000.000 đồng.

Với nội dung như trên Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2023/DS - ST ngày 22 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328, 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 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, xử: *không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Hứa M trả lại số tiền nhận cọc là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 (hai trăm triêu) đồng; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hứa M: tuyên hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 29/4/2022 giữa bà Nguyễn Thị B và ông Hứa M đối với thửa đất số 1721, tờ bản đồ số 03, diện tích 119m^2 tại thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam.*
Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29 tháng 8 năm 2023 nguyên đơn Nguyễn Thị B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến: trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm, Tòa án, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; về nội dung: đề nghị áp dụng khoản 1, 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ bản án sơ thẩm; các đương sự thông báo không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn

[2.1]. Về thủ tục tố tụng: việc kháng cáo của nguyên đơn được thụ lý đúng điều kiện, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo của bà Nguyễn Thị B là hợp pháp.

[2.2]. Về nội dung:

Thứ nhất, giao dịch đặt cọc giữa các bên được thể hiện bằng hợp đồng đặt cọc lập ngày 29 tháng 4 năm 2022, để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 119m^2, thuộc thửa đất số 1721, tờ bản đồ số 3, tại thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam *(đất đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận năm 2012 cho ông Hứa M và bà Dương Thị T)* là tự nguyện, đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015; bên nhận cọc thừa nhận đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Theo đó, Hội đồng xét xử xác định: hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật, số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và các bên tham gia giao dịch phải thực hiện các nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng; không có cơ sở thực tiễn và căn cứ pháp lý để tuyên hủy giao dịch đặt cọc này như quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm.

Thứ hai, các bên thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc là 120 ngày *(đến ngày 29 tháng 8 năm 2022)* và thỏa thuận bổ sung tại Điều 4 của hợp đồng là *"nếu thời gian trên chưa ra kịp sổ thì hai bên thương lượng thêm thời gian...Khi nào có sổ thì báo trước 10 ngày ra công chứng, có sổ sớm thì công chứng sớm"*. Kết quả tranh tụng cho thấy: sau ngày 29 tháng 8 năm 2022, bên nhận cọc chưa hoàn thành thủ tục đổi Giấy chứng nhận *(chưa ra sổ kịp),* và nhiều lần đề nghị bên đặt cọc thỏa thuận về thời gian *"ra công chứng"* nhưng bên đặt cọc không thỏa thuận. Như vậy, sau khi hết thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc, hai bên có thương lượng nhưng không có thỏa thuận, bổ sung nội dung gì về quyền, nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng đặt cọc. Theo Điều 4 của hợp đồng, nghĩa vụ *"đo đạc, làm sổ mới, ra công chứng"* là của bên nhận cọc *(Bên A)*, tại phiên tòa, phía bị đơn thừa nhận trong thời hạn đặt cọc, phía bà B không vi phạm nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc đã ký kết.

Mặt khác, nội dung thỏa thuận *"khi nào có sổ thì báo trước 10 ngày để ra công chứng, có sổ **sớm** thì công chứng **sớm**"* giữa các bên là phần thỏa thuận không rõ ràng *(không ghi rõ thực hiện trước hay sau thời hạn đặt cọc);* tại phiên tòa, nguyên đơn cho rằng đây là thỏa thuận thực hiện trong 120 ngày, bị đơn cho rằng đây là thỏa thuận thực hiện sau 120 ngày của hợp đồng. Trên cơ sở xem xét mục đích, hoàn cảnh và mong muốn của các bên hướng tới khi ký kết hợp đồng đặt cọc và quy định tại Điều 404 Bộ luật Dân sự năm 2015 về giải thích hợp đồng, Hội đồng xét xử thấy: sau thời hạn 120

ngày thực hiện hợp đồng, các bên không có thỏa thuận nào khác bổ sung về thời hạn thực hiện hợp đồng nên không có ***mốc thời gian cụ thể*** để xác định khi nào là*"ra sổ sớm", "công chứng sớm",* do đó thỏa thuận này thể hiện việc các bên thống nhất sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng trước thời hạn nếu *"có sổ sớm"* hơn thời hạn 120 ngày đã thỏa thuận, như quan điểm của phía nguyên đơn. Trường hợp thực hiện sau thời hạn 120 ngày đã thỏa thuận như quan điểm của bị đơn thì phải phụ thuộc vào việc các bên ***thương lượng được thêm về thời gian để tính mốc thời gian tiếp theo thực hiện hợp đồng,*** nhưng điều kiện này trên thực tế không xảy ra, vì vậy bị đơn cho rằng nguyên đơn vi phạm thỏa thuận này là không có cơ sở, không phù hợp với mục đích của các bên khi giao kết hợp đồng và diễn biến sự kiện pháp lý đã xảy ra. Theo đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bà B vi phạm hợp đồng đặt cọc, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, quyết định định bên đặt cọc phải mất số tiền đã đặt cọc là không có cơ sở thực tiễn và không đúng pháp luật.

Thứ ba, thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc cho phép các bên *"thương lượng thêm thời gian"* nếu hết thời hạn thực hiện hợp đồng mà *"chưa ra kịp sổ";* tại phiên tòa, phía bị đơn xác định việc kéo dài thời gian làm Giấy chứng nhận mới do thủ tục từ cơ quan có thẩm quyền, phía nguyên đơn không phản bác quan điểm này. Mặt khác, các chứng cứ mà bị đơn cung cấp *(BL: 40)* thể hiện giữa hai bên có trao đổi qua lại để tiếp tục thương lượng về thời gian thực hiện hợp đồng, trong đó có đoạn tin nhắn bà B gửi thể hiện:*"A hẹn thg 8. Nhưng tháng 9 a mới có sổ làm em đền cọc họ. Đến khi a có sổ thì đất đứng e không ra đc thì em thương lượng";* tại phiên tòa, nguyên đơn khẳng định: sau khi hết thời hạn hợp đồng, nguyên đơn chỉ muốn nhận lại tiền đặt cọc. Như vậy, sau khi hết thời hạn thực hiện hợp đồng, bên đặt cọc đã chấp nhận việc vi phạm hợp đồng của bên nhận cọc và đã cùng bên nhận cọc thương lượng thêm thời hạn thực hiện hợp đồng, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn chịu phạt cọc 200.000.000 đồng là có căn cứ.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện D theo hướng buộc bị đơn trả lại tiền nhận cọc của nguyên đơn là 100.000.000 đồng.

[3]. Về án phí dân sự

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận là 10.000.000 đồng; bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận, nhưng được miễn vì là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp, nguyên đơn còn phải chịu 7.500.000 đồng; trả lại tiền tạm ứng án phí cho bị đơn.

[3.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu; trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, các điều 309, 26, 35, 39, 147, 227, 483 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 117, 328, 393, 404 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ

Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. ***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị B, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2023/DS - ST ngày 22 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Quảng Nam.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Hứa M trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền 100.000.000 *(một trăm triệu)* đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị B về việc buộc ông Hứa M trả số tiền phạt cọc 200.000.000 *(hai trăm triệu)* đồng. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc xác định số tiền đặt cọc 100.000.000 *(một trăm triệu)* đồng thuộc quyền sở hữu của ông Hứa M.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền trên thì hàng tháng phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn phải chịu 10.000.000 *(mười triệu)* đồng, khấu trừ vào số tiền 2.500.000 *(hai triệu, năm trăm nghìn)* đồng bà Nguyễn Thị B đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002464 ngày 28 tháng 4 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, bà Nguyễn Thị B còn phải chịu 7.500.000 *(bảy triệu năm trăm nghìn)* đồng; bị đơn được miễn án phí. Hoàn trả cho ông Hứa M số tiền tạm ứng án phí 300.000 *(ba trăm nghìn)* đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002512 ngày 01 tháng 6 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D.

4.2. *Án phí dân sự phúc thẩm:* bà Nguyễn Thị B không phải chịu; trả lại bà Nguyễn Thị B 300.000 *(ba trăm nghìn)* đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002604 ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Quảng Nam.

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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án *(26/10/2023)*.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND huyện D;
- THADS huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Dũng