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

Bản án số: **87**/2023/DS-PT
Ngày: 09-5-2023
V/v: "*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phương Đông;

Các Thẩm phán: Ông Vũ Thế Phương;

Ông Nguyễn Xuân Quang.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Phạm Thị Quỳnh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa***: Ông Phùng Xuân Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 122/2022/TLPT-DS ngày 09 tháng 11 năm 2022 về *"Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2022/DS-ST ngày 29-8-2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Nai có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 206/2022/QĐPT-DS ngày 14 tháng 12 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 15/2023/QĐ-PT ngày 10/01/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 54/2023/QĐ-PT ngày 10/02/2023 Quyết định hoãn phiên tòa số: 97/2023/QĐ-PT ngày 06/3/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 196/2023/QĐ-PT ngày 07/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Ông Lê Văn C**, sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ 10, ấp Xóm Gốc, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung H, sinh năm 1991; địa chỉ: Số 409, Ấp 1, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

- *Bị đơn:* **Bà Phan Thị B**, sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ 10, Ấp 1, xã L,

huyện L, tỉnh Đồng Nai (có đơn xin vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 89, đường Lê Duẩn, Tổ 7, Khu 12, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án sơ thẩm:

- Theo đơn khởi kiện , lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Lê Văn C và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Trung H trình bày:

Ông Lê Văn C có làm Hợp đồng mua bán đất với bà Phan Thị B vào ngày 10/4/2021, với nội dung: Bà Phan Thị B bán cho ông Lê Văn C diện tích đất 1772,7 m^2 thuộc thửa 102, tờ bản đồ số 19, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai với giá 6.205.000.000 đồng. Hợp đồng này chính là hợp đồng đặt cọc để đảm B cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất *(sau đây viết là hợp đồng)* giữa ông C và bà B. Cùng ngày ông C đã đặt cọc cho bà B số tiền 500.000.000 đồng và cam kết đến ngày 25/5/2021 ký công chứng hợp đồng, ông C sẽ giao đủ cho bà B số tiền còn lại.

Ngày 25/5/2021, ông C và bà B đến Văn phòng công chứng Trần Đình K để ký hợp đồng và giao đủ số tiền mua bán còn lại. Đến đây bà Phan Thị B nói rằng đất của bà thực tế lớn hơn diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(sau đây viết là GCN)*, do không có giấy tờ chứng minh diện tích tăng (dư) nên không công chứng được hợp đồng. Hai bên thống nhất cho bà B chỉnh lý diện tích lại GCN, thời gian là 02 tháng (ngày 25/7/2021).

Vào ngày 14/7/2021, ông C có làm việc với bà B để ra công chứng hợp đồng và giao đủ số tiền mua bán đất còn lại thì bà B trả lời là không bán nữa, yêu cầu hủy bỏ hợp đồng, đồng thời chỉ trả lại cho ông C số tiền 420.000.000 đồng, ông C không đồng ý. Đến ngày 20/7/2021, ông C gửi đơn tranh chấp đến Ủy ban nhân dân xã L, huyện L. Ngày 28/12/2021, Ủy ban nhân dân xã L hòa giải không thành.

Ông Lê Văn C khởi kiện yêu cầu: Buộc bà Phan Thị B trả lại cho ông Lê Văn C số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và bồi thường số tiền cọc 500.000.000 đồng; tổng cộng là 1.000.000.000 đồng. Hủy Hợp đồng mua bán đất đề ngày 10/4/2021.

Ngày 10/6/2022, ông Lê Văn C khởi kiện bổ sung yêu cầu: Buộc bà Phan Thị B bồi thường cho ông Lê Văn C số tiền cọc 1.000.000.000 đồng. Tổng cộng

số tiền bà Phan Thị B phải trả lại và bồi thường cho ông Lê Văn C là 1.500.000.000 đồng.

Số tiền 500.000.000 đồng ông C đặt cọc cho bà B là số tiền riêng của cá nhân ông C, không phải là tài sản chung của vợ chồng ông C, vợ ông C đã mất.

- Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Phan Thị B và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Bà Phan Thị B và ông Lê Văn C có ký hợp đồng mua bán đất ngày 10/4/2021 có nội dung bà Phan Thị B bán cho ông Lê Văn C diện tích đất 1772,7 m^2 thuộc thửa 102, tờ bản đồ số 19, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai với giá 6.205.000.000 đồng. Hợp đồng này chính là hợp đồng đặt cọc để đảm B cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà B. Trong hợp đồng hai bên thỏa thuận ông C đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng, số tiền còn lại 5.705.000.000 đồng thanh toán vào ngày 25/5/2021, bên ông C không mua thì mất cọc, bên bà B không bán phải bồi thường gấp 02 lần tiền cọc. Đến ngày 25/5/2021, ông C và bà B thống nhất thỏa thuận dời ngày ký hợp đồng chuyển nhượng thêm 02 tháng đến là đến ngày 25/7/2021. Tuy nhiên, mới đến ngày 20/7/2021 ông C đã gửi đơn tranh chấp ra Ủy ban nhân dân xã L đổ lỗi cho bà B phá vỡ thỏa thuận không chịu bán nữa.

Việc ông C gửi đơn tranh chấp yêu cầu hủy thỏa thuận mua bán với bà B trước khi đến hạn ngày 25/7/2021 là ông C vi phạm. Đồng thời, ông C không có chứng cứ chứng minh việc bà B từ chối thực hiện hợp đồng, vì thế ông C là bên vi phạm và mất tiền cọc.

Trong hợp đồng mua bán đất ông C ghi nếu bà B không bán thì bồi thường gấp đôi tiền cọc, trong khi yêu cầu bà B trả 1.500.000.000 đồng, như vậy thỏa thuận đặt cọc phải ghi là trả lại tiền cọc và bồi thường 02 lần tiền cọc. Thực tế trong hợp đồng mua bán ngày 10/4/2021 không có nội dung nào ghi là bà B phải trả lại tiền cọc 500.000.000 đồng.

Nguyên nhân ông C không mua đất của bà B nữa là do sau thời điểm tháng 4/2021 bị dịch bệnh nặng nề, ông C không kiếm được người mua lại phần đất đã đặt cọc cho bà B nên kiếm cớ không mua nữa chứ không phải bà B không muốn bán.

Vì thế, bà B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn C.

Thửa đất số 102, tờ bản đồ số 19, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai là tài sản riêng của bà B được nhận thừa kế, không phải là tài sản chung của vợ chồng.

- *Người làm chứng ông Lưu Văn H trình bày:* Tôi là hàng xóm của bà Phan Thị B, ông Lê Văn C cũng là chỗ quen biết lâu năm với tôi. Tôi biết bà B đang cần bán đất diện tích 1.772,7 m^2 thuộc thửa đất số 102 tờ bản đồ số 19 tại xã L. Tôi thường uống cà phê với ông C nên tôi giới thiệu cho ông C miếng đất của bà B, ông C kêu tôi phô tô sổ đỏ để ông C xem thông tin và tôi có dẫn ông C và hai người bạn của ông C xuống xem đất.

Lúc đó tôi không rõ ông C là người mua đất hay là người môi giới vì ông C yêu cầu chia tiền hoa hồng với tôi, ông C nói tiền cò là 100.000.000 đồng được thì ông C mới lấy. Sau đó tôi có nói với bà B tiền cò 100.000.000 đồng, bà B nói nhiều quá kêu bớt lại còn 80.000.000 đồng. Tôi nói với ông C là phần tiền cò của ông C là 50.000.000 đồng còn phần của tôi là 30.000.000 đồng, ông C đồng ý nên hai bên hẹn ngày đặt cọc.

Ngày 10/4/2021, tại nhà của bà Phan Thu Cúc là em gái của bà B, giữa bà B và ông C đã ký Hợp đồng đặt cọc, giá chuyển nhượng là 6.205.000.000 đồng, tôi cũng là người chứng kiến việc đặt cọc này, ông C giao cho bà B số tiền 500.000.000 đồng, số tiền còn lại 5.705.000.000 đồng hẹn đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng 25/5/2021 sẽ thanh toán hết. Tại ngày ký Hợp đồng đặt cọc này tôi mới biết ông C mua đất chứ không phải là môi giới. Nhưng tôi cũng đồng ý chia tiền cò cho ông C 50.000.000 đồng như đã thoả thuận.

Giá chuyển nhượng 6.205.000.000 đồng là theo diện tích 1.772,7 m^2 trong sổ đỏ, còn việc đất thực tế có nhiều hơn mà bà B đo vẽ, đăng ký cấp giấy được thì ông C và bà B tự thoả thuận thêm tiền với nhau, tôi không có liên quan gì nữa. Sự việc sau đó các bên thực hiện giao dịch như thế nào thì tôi không nắm rõ, thời gian lâu sau tôi có gặp bà B hỏi đã mua bán xong hết chưa thì bà B nói ông C chưa giao tiền.

Khoảng cuối tháng 7/2021 bà B có gọi điện báo cho tôi biết là hai bên hẹn đến ngày 25/7/2021 sẽ ký hợp đồng công chứng nhưng mới ngày 20/7/2021 ông C đã gửi đơn tranh chấp ra UBND xã L đổ lỗi cho bà B không chịu bán, nên bà B gọi điện kêu tôi làm chứng dùm là ông C mua đất tới ngày ký hợp đồng mà không chịu chồng tiền, tôi có nói với bà B là chắc ông C đang kẹt tiền, để chờ thêm mấy ngày nữa hết tháng 7/2021 xem ổng có gom tiền thì chồng tiền. Nhưng sự việc kéo dài đến hôm nay các bên vẫn chưa hòa giải được.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2022/DS-ST ngày 29-8-2022 của Tòa án nhân dân huyện L đã căn cứ:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 92, Điều 147, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 117, 119, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 2 của Luật người cao tuổi; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội 14 về án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn C về việc buộc bà Phan Thị B trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và bồi thường số tiền cọc 1.000.000.000 đồng.

2. Hủy hợp đồng mua bán đất đề ngày 10/4/2021 giữa bà Phan Thị B và ông Lê Văn C.

3. Về án phí: Ông Lê Văn C được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4. Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

- *Về kháng cáo:* Ngày 12 tháng 9 năm 2022, nguyên đơn ông Lê Văn C có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, buộc bà Phan Thị B phải trả lại số tiền cọc là 500.000.000 đồng và bồi thường gấp 02 lần tiền cọc là 1.000.000.000 đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai có ý kiến:

1. Về chấp hành pháp luật: theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

2. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lê Văn C, giữ nguyên bản án sơ thẩm;

3. Các nội dung khác: Không.

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 nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn C làm trong thời hạn luật định và thuộc trường hợp được miễn tạm ứng án phí nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Bị đơn bà Phan Thị B và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Thanh Tuấn có đơn xin vắng mặt nên căn cứ các điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Đối với nội dung Đơn kháng cáo của nguyên đơn Lê Văn C, Hội đồng xét xử xác định:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Ngày 10/4/2021, bà Phan Thị B và ông Lê Văn C lập Hợp đồng mua bán đất với nội dung hai bên thỏa thuận: Bà B đồng ý bán diện tích đất 1772,7 m^2 thuộc thửa 102, tờ bản đồ số 19, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai với giá 6.205.000.000 đồng. Cùng ngày ông C đã đặt cọc cho bà B số tiền 500.000.000 đồng và cam kết đến ngày 25/5/2021 ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông C sẽ giao đủ cho bà B số tiền 5.705.000.000 đồng còn lại;

- Theo nội dung trong hợp đồng nêu trên và sự trình bày thống nhất của hai bên đương sự, người làm chứng tại phiên tòa sơ thẩm xác định: Hợp đồng mua bán đất vào ngày 10/4/2021 là hợp đồng đặt cọc để đảm B cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 102, tờ bản đồ số 19, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai nên cấp sơ thẩm kết luận: Giao dịch dân sự về đặt cọc giữa bà Phan Thị B và ông Lê Văn C đảm B theo quy định Điều 117, Điều 119 của Bộ luật dân sự;

- Theo thỏa thuận giữa ông C và bà B đến ngày 25/5/2021 hai bên ra Phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 25/5/2021, do phát sinh vấn đề về diện tích đất chuyển nhượng, nên bà B và ông C đã thống nhất thỏa thuận với nhau dời ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thêm 02 tháng (là vào ngày 25/7/2021 và việc thỏa thuận này được ghi tại mặt sau của Hợp đồng).

- Ngày 20/7/2021, chưa đến thời điểm hai bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ngày 25/7/2021), ông C đã gửi Đơn tranh chấp đến Ủy ban nhân dân xã L với nội dung yêu cầu hủy bỏ hợp đồng mua bán đất với bà Phan Thị B, yêu cầu bà B bồi thường cọc. Theo ông C và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Vào ngày 14/7/2021, ông C có làm việc với bà B để ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chồng đủ số tiền còn lại thì bà B trả lời không bán nữa, yêu cầu hủy hợp đồng (nội dung này không được bà B thừa nhận và người đại diện theo ủy quyền của ông C tại phiên tòa phúc thẩm cũng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh);

- Cấp sơ thẩm xác định: Thời điểm ông C gửi đơn tranh chấp đến Ủy ban nhân dân xã L là chưa đến ngày ông và bà B thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mặt khác ông C không cung cấp được chứng cứ gì

chứng minh việc bà B không chuyển nhượng đất cho ông C. Do vậy, xác định ngày 20/7/2021 ông C đã từ chối với giao kết Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bà B. Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật tố tụng dân sự "nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc". Do vậy số tiền 500.000.000 đồng ông C đã đặt cọc thuộc về B và kết luận: Yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn C về việc buộc bà Phan Thị B trả lại cho ông C số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và bồi thường số tiền cọc 500.000.000 đồng; tổng cộng là 1.000.000.000 đồng là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Nhận định của cấp sơ thẩm là có căn cứ pháp luật.

(Đối với yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất đề ngày 10/4/2021: Ông C và bà B đều xác định đây là hợp đồng đặt cọc và thống nhất hủy hợp đồng. Nên Hội đồng xét xử sơ thẩm ghi nhận, hủy hợp đồng mua bán đất vào ngày 10/4/2021).

[2.2] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn C:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung Đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ cho yêu cầu kháng của mình. Do đó, từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo; căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Đơn xin miễn án phí, ông Lê Văn C thuộc trường hợp miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào Điều 26, Điều 38, Điều 147, Điều 148, Điều 227, Điều 228, Điều 286, Điều 293, Điều 294, Điều 313, Điều 315 của Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng các điều 117, 119, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn C về việc buộc bà Phan Thị B trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) và bồi thường số tiền cọc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

2. Hủy hợp đồng mua bán đất đề ngày 10/4/2021 giữa bà Phan Thị B và ông Lê Văn C.

3. Về án phí: Ông Lê Văn C được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND H.L;
- Tòa án nhân dân H.L;
- Chi cục THADS L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Phương Đông