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

Bản án số: 17/2023/DS-PT
Ngày 14 - 02 - 2023
Về "*T/c 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 Đoàn Thị Kim Thương.
Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Luật
Bà Nguyễn Thị Thu Hà.

- 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 toà: Bà Nguyễn Thị Trà Linh- Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 02 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 70/2022/TLPT- DS ngày 26 tháng 12 năm 2022, về tranh chấp *"Hợp đồng đặt cọc"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DSST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2023/QĐ- PT ngày 16 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Ngô Quang H, địa chỉ: Khu phố 2, phường Đông Lễ, thành phố Đ, tỉnh Q.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Tạ Thị Phương T, địa chỉ: Khu phố 7, Phường 1, thành phố Đ, tỉnh Q (*Văn bản ủy quyền ngày 08/9/2022*), có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Phúc N, địa chỉ: Thôn L L, xã H, huyện H, tỉnh Q.

Địa chỉ nơi làm việc: Sàn Giao dịch bất động sản Nguyễn N Land, số 169 Trần Hưng Đạo, thành phố ĐôngHà, tỉnh Q, có mặt.

3. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Phúc N là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Ngô Quang H trình bày: Chị Võ Thị Pha My là người của phía ông Nguyễn Phúc N giới thiệu có lô đất. Ngày 07/3/2022, ông Ngô Quang H liên hệ thì ông N gửi qua Zalo của chị Pha My sơ đồ khu đất giáp đường Hai Bà T, tại thôn P, xã T, huyện TP, tỉnh Q. Nhìn thấy sơ đồ lô đất, ông H đến nơi làm việc của ông N tại số 169 đường Trần Hưng Đạo, thành phố Đ để ký hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc giữa bên bán ông Nguyễn Phúc N (*Bên A*) với

bên mua ông Ngô Quang H (*Bên B*) có nội dung: "Bên A đồng ý bán cho bên B nhà - đất tại: Thửa đất số 42, tờ bản đồ 03, địa chỉ lô đất: Thôn P, xã T, huyện TP, tỉnh Q; diện tích 7 x 20m, có 60m^2 đất ở (lô số 06). Giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng, bên B đặt cọc trước số tiền 100.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc 90 ngày kể từ ngày 07/3/2022 đến ngày 07/6/2022. Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A. Thỏa thuận khác: Bán ngang công chứng, cam kết đúng số lô, số thửa, đúng diện tích, không quy hoạch, không mộ, không tranh chấp, đóng cọc trước khi bàn giao mặt bằng. Bên A cam kết tài sản thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ giấy tờ liên quan để chứng minh.

Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, ông H đã giao đủ 100.000.000 đồng. Sau một thời gian, trước khi ra công chứng ông N đưa ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 844337 do Sở Tài nguyên và Môi trường Q cấp ngày 22/10/2021, tên người sử dụng ông Trịnh T có chỉnh lý T 4 qua tên người sử dụng Trương Thị Thanh L kèm theo sơ đồ tách thửa thì thửa đất số 42, tờ bản đồ 03, địa chỉ lô đất: Thôn P, xã T, huyện TP, tỉnh Q giáp hành lang ATGT Đường DH 48B không phải mặt tiền giáp đường Hai Bà T. Do đó, ông H từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu ông N trả lại tiền cọc nhưng ông N xin trả lại 50.000.000 đồng và ban đầu ông H cũng đồng ý nhưng ông N không thực hiện trả tiền.

Nay, ông H yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Phúc N phải trả cho ông Ngô Quang H số tiền 200.000.000 đồng, trong đó: tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và phạt cọc 100.000.000 đồng. Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi nội dung đơn khởi kiện: Đề nghị tuyên bố hợp đồng đặt cọc lập ngày 07/3/2022 giữa ông Nguyễn Phúc N và ông Ngô Quang H vô hiệu và xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Phúc N trình bày: Ông N không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Theo thỏa thuận của hai bên, ngày 07/3/2022 giữa ông N (*bên A*) và ông Ngô Quang H (*bên B*) đã thỏa thuận chuyển nhượng lô đất có diện tích 7m x 20m (có 60m^2 đất ONT) tại thôn P, xã T, huyện TP, tỉnh QuảngTrị, sau khi thỏa thuận hai bên tiến hành làm hợp đồng đặt cọc và không có ý kiến gì. Khi đến ngày công chứng 07/6/2022, ông H không chịu công chứng. Vì vậy ông N quyết định hủy hợp đồng đặt cọc nêu trên và không đồng ý bất kỳ ý kiến nào của ông H. Tuy nhiên, nếu ông H đồng ý mua đất thì tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 hoặc hai bên cùng phối hợp bán thửa đất đã đặt cọc trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày 19/9/2022. Giá bán được 500.000.000 đồng trở lên, ông N trả lại cho ông H 100.000.000 đồng. Nếu giá từ 450.000.000 đồng trở xuống thì trả lại 50.000.000 đồng.

Với những nội dung trên,

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DSST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Toà án N dân thành phố Đ, tỉnh Q; đã quyết định:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 127; Điều 131; Điều 328 và khoản 1

Điều 408 Bộ luật dân sự, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Quang H:

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 giữa ông Nguyễn Phúc N với ông Ngô Quang H vô hiệu; Buộc ông Nguyễn Phúc N có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Ngô Quang H số tiền 100.000.000 đồng.

- Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng 100.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 14/10/2022, bị đơn ông Nguyễn Phúc N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Bị đơn không rút kháng cáo. Nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định. Viện kiểm sát N dân tỉnh Q đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án N dân thành phố Đ, tỉnh Q.

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 luận tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xác định quan hệ tranh chấp: Ông Ngô Quang H khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Phúc N trả lại số tiền đặt cọc và phạt cọc theo "*Hợp đồng đặt cọc"* ngày 07/3/2022, 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 ông Nguyễn Phúc N có nơi làm việc tại thành phố Đ, tỉnh Q. Vì vậy, Tòa án N dân thành phố Đ 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.

[2] Xét nội dung kháng cáo:

[2.1] Về hình thức, nội dung của hợp đồng đặt cọc: Ngày 07/3/2022, ông Nguyễn Phúc N và ông Ngô Quang H ký kết hợp đồng đặt cọc, nội dung ông H đặt cọc với mục đích để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 42, tờ bản đồ số 03 tại thôn P, xã T, huyện TP, tỉnh Q, diện tích 140m^2 (7x 20m); lô số 6 Block Hai Bà T, giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng, ông H đặt cọc trước số tiền 100.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc 90 ngày kể từ ngày 07/3/2022 đến ngày 07/6/2022. Bên bán cam kết đúng số lô, số thửa, đúng diện tích, thuộc quyền sở hữu của bên bán. Theo đó, ngày 07/3/2022, ông H đã chuyển đủ số tiền đặt cọc cho ông N.

Như vậy, nội dung văn bản 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 của các bên khi thực hiện hợp đồng đặt cọc:

Theo Hợp đồng đặt cọc, bên bán ông N thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 42, tờ bản đồ 03, lô số 6 mặt tiền đường Hai Bà T và cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ giấy tờ liên quan để chứng minh. Tuy nhiên trên thực tế thửa đất có mặt tiền là đường ĐH 48B, theo văn bản số 82/KTHT ngày 22/9/2022 của Phòng Kinh tế hạ tầng huyện TP xác nhận Đường ĐH.48B không thuộc đường Hai Bà T. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, thửa đất 42, tờ bản đồ 03 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 844337 mang tên chủ sử dụng bà Phạm Thị Nha T, đến thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì tài sản thuộc sở hữu của bà Trương Thị Thanh L.

Như vậy, căn cứ vào nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì ông Nguyễn Phúc N vi phạm nội dung đã thỏa thuận về chủ thể và tính chất đối tượng nên dẫn đến hợp đồng đặt cọc trên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng đặt cọc trên vô hiệu và buộc ông N phải hoàn trả lại số tiền 100.000.000 đồng cho ông H là có cơ sở.

[2.3] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông H rút một phần yêu cầu số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng hoàn toàn tự nguyện, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu này là đúng pháp luật.

[3] Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử thống nhất với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát N dân tỉnh Q, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Phúc N; giữ nguyên bản án sơ thẩm.
- Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 117; Điều 122; Điều 131 và Điều 328 Bộ luật dân sự;
- Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 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; xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Quang H, tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 giữa ông Nguyễn Phúc N với ông Ngô Quang H vô hiệu; Buộc ông Nguyễn Phúc N có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Ngô Quang H số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án, mà bên có nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thì phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền chậm thi hành án, tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

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, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Quang H đối với số tiền 100.000.000 đồng.

3. Về án phí:

+ Buộc ông Nguyễn Phúc N phải chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000536 ngày 17/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Q. Ông N còn phải nộp số tiền 5.000.000 đồng.

+ Hoàn trả cho ông Ngô Quang H số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số CC/2021/0000416 ngày 05/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Q.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Q;
- TAND TP Đ;
- Chi cục THADSTP Đ;
- VKSND TP Đ;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV;
- Tổ HCTP;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đoàn Thị Kim Thương

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán thành viên **Thẩm phán- Chủ tọa**

Lê Văn Luật **Nguyễn Thị Thu Hà** **Đoàn Thị Kim Thương**

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Q;
- TAND TP Đ;
- Chi cục THADSTP Đ;
- VKSND TP Đ;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV;
- Tổ HCTP;

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

- Lưu hồ sơ vụ án.

Đoàn Thị Kim Thương

Nơi nhận:
- Ghi theo quy định tại Điều 315 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đoàn Thị Kim Thương