

Bản án số: 18/2022/DS-PT
Ngày: 28-3-2022
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Viết Hùng

Các Thẩm phán:

Bà Đinh Thị Quý Chi

Ông Nguyễn Văn Thư

Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Lụa – Kiểm sát viên.

Ngày 28/3/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 107/2021/TLPT ngày 05/11/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2021/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 156/2021/QĐPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đặng Thế C – sinh năm 1967; Địa chỉ: Thôn Tân Phú, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Đức D, sinh năm 1974; Địa chỉ: Khu phố Xuân Lộc, Phường T, Thành phố Đ, Tỉnh Bình Phước; Địa chỉ hiện nay: Khu phố P, Phường T, Thành phố Đ, Tỉnh Bình Phước.

Bị đơn: Ông Lê Văn H, sinh năm 1964

Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1975

Đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn H là bà Nguyễn Thị P.

Cùng địa chỉ: Thôn Tân Lực, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lâm Thị H1, sinh năm 1972

Địa chỉ: Thôn Tân Phú, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước

Người kháng cáo: Bị đơn Lê Văn H, bà Nguyễn Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/4/2021, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Đặng Thế C và người đại diện ủy quyền của nguyên đơn - ông Nguyễn Đức D trình bày:

Ngày 26/3/2021, ông C có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông H, bà P thửa đất diện tích 12.273,2m² thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại thôn Tân Lực, xã B, huyện P (GCNQSD đất số CP 342088 đứng tên ông H, bà P) với giá 1.250.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng).

Hai bên thống nhất ông C đặt cọc trước 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và hẹn trong thời hạn 30 ngày từ ngày 26/3/2021 đến ngày 26/4/2021 sẽ ra làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất theo quy định và thanh toán số tiền còn lại. Việc đặt cọc có lập Hợp đồng ngày 26/3/2021, ông H, bà P đã nhận cọc, theo thỏa thuận thì bên bán vi phạm hợp đồng thì bị phạt cọc với tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 900 triệu đồng. Trường hợp nếu bên mua không tiến hành mua thì sẽ mất cọc.

Đến ngày 26/4/2021, ông C trực tiếp đến nhà ông H, bà P để công chứng hợp đồng nhưng ông H, bà P không có nhà, tiếp tục đến ngày 27, 28 tháng 4 năm 2021 ông lên nhà nhưng ông H, bà P không chịu thực hiện hợp đồng nên ông khởi kiện ra Tòa án huyện P đề nghị Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26/3/2021, buộc ông H, bà P trả lại số tiền cọc 300.000.000 đồng và phạt vi phạm hợp đồng đặt cọc 600.000.000 đồng, tổng cộng 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm ông C xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần yêu cầu phạt cọc 600.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị P trình bày:

Vào ngày 26/3/2021 ông bà có ký hợp đồng đặt cọc với ông C, theo đó ông bà chuyển nhượng cho ông C thửa đất 12.273,2m² thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại thôn Tân Lực, xã B (GCNQSD đất số CP 342088 đứng tên ông, bà) với giá 1.250.000.000 đồng, ông C đặt cọc trước 300.000.000 đồng và hẹn trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 26/3/2021 đến ngày 26/4/2021 chồng đủ số tiền còn lại 950 triệu đồng thì sẽ làm thủ tục công chứng chuyển nhượng đất. Nhưng hết thời hạn thỏa thuận, ông C không chồng tiền còn lại nên ông C phải chịu mất cọc, ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C. Ngoài ra, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác trong vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị H1 trình bày: Bà là vợ của ông C. Việc ông C thỏa thuận chuyển nhượng đất với ông H, bà P thì bà không

biết và cũng không liên quan gì đến bà nên bà đề nghị Tòa án không đưa bà tham gia tố tụng và xin được giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng ông Phạm Văn T trình bày:* Ông có chứng kiến và ký làm chứng việc ông Nhận chuyển nhượng và đặt cọc tiền đất 300 triệu đồng cho ông H, bà P vào ngày 26/3/2021. Đến ngày 26/4/2021, ông có cùng ông C đến nhà ông H, bà P để yêu cầu thực hiện hợp đồng nhưng không có nhà. Sau đó vào ngày 27/4/2021 ông tiếp tục cùng ông C đến nhà ông H, bà P yêu cầu thực hiện hợp đồng nhưng bên ông H, bà P bảo đã trễ thời hạn nên không đồng ý bán dẫn đến tranh chấp. Do bận công việc nên ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Hữu H2 trình bày:* Vào ngày 26/3/2021, ông có chở ông C với ông Th lên nhà ông H, bà P ở Bù Nho để đặt cọc đất. Khi đến nơi thì có ông C với ông Th vào nhà ông H, bà P thỏa thuận, còn ông ở ngoài xe nên không rõ các bên thỏa thuận gì.

Đến chiều ngày 26/4/2021 thì ông cùng với ông C và ông Th lên nhà ông H, bà P để công chứng hợp đồng và chòong tiền thì ông H, bà P không có nhà, lúc đó ông C có gọi điện cho bà P, ông H nhưng không được nên các bên đi về. Đến khoảng chiều ngày 27/4/2021 thì ông cùng với ông C tiếp tục lên nhà ông H, bà P để đàm phán, lúc đó thì gặp ông H, bà P yêu cầu công chứng hợp đồng nhưng ông H, bà P không chịu ký hợp đồng mà cho rằng đã quá hạn thỏa thuận. Sau đó đến ngày 28/4/2021, ông C tiếp tục lên nhà ông H, bà P nhưng không gặp dẫn đến tranh chấp như hiện nay. Do bận công việc nên ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- *Người làm chứng bà Lê Thị Ngọc H3 trình bày:* Bà là người môi giới cho ông C nhận chuyển nhượng đất của ông H, bà P nên có chứng kiến việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa các bên. Sau đó, ngày 26/4/2021 là ngày cuối cùng của việc thực hiện hợp đồng thì ông C có gọi điện cho bà để nhờ bà dẫn lên nhà ông H, bà P để chòong tiền, thì bà có đi cùng nhưng khi lên nhà ông H, bà P nhưng không có ai ở nhà, điện thoại thì liên lạc không được. Tiếp đó chiều ngày 27/4/2021, bà tiếp tục tới nhà ông H, bà P nhưng nhà lại tiếp tục khóa cửa trong, điện thoại không nghe máy nên lại không gặp. Từ đó ông C bảo để ông giải quyết nên tôi không liên hệ nữa. Do bận công việc nên bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- *Người làm chứng bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày:* Bà cùng với bà H3 là người môi giới cho ông C nhận chuyển nhượng đất của ông H, bà P nên có chứng kiến việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa các bên vào ngày 26/3/2021.

Đến sáng ngày 27/4/2021, thì bà P có liên lạc báo với bà là đã trễ hạn hợp đồng. Bà có liên lạc với ông C để thực hiện hợp đồng vào ngày 27/4/2021 nhưng bà P không chịu thực hiện, bà P có nói nếu muốn tiếp tục hợp đồng thì phải bồi thường thêm 100 triệu đồng, còn nếu bỏ hợp đồng thì bà P trả lại 200 triệu đồng, bà có khuyên bà P nhưng bà P không chịu nên tôi báo sự việc cho ông C, còn sự việc sau

đó thì tôi không biết nữa. Do bận công việc nên bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2021/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Thế C về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị P.

- Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 26/3/2021 giữa ông Đặng Thế C với ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị P.

- Buộc ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị P có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Đặng Thế C số tiền cọc 300.000.000 đồng (*Bằng chữ: Ba trăm triệu đồng*).

Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu phạt cọc 600.000.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 05/10/2021 bị đơn ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị P có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự giữ nguyên yêu cầu, ý kiến đã trình bày không bổ sung gì thêm; các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 27/2021/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị P làm trong thời gian luật định, hình thức và nội dung phù hợp các tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự là hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị P, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về hình thức: Hợp đồng đặt cọc giữa ông C và ông H, bà P được lập thành văn bản đề ngày 26/3/2021, không Cchứng, chứng thực ở cơ quan có thẩm quyền, tuy nhiên hợp đồng này không thuộc trường hợp bắt buộc phải công chứng, chứng thực. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia ký kết đều có đủ năng lực hành vi dân sự, trên tinh thần tự nguyện, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Các bên lập hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 71, diện tích 12.273,2m² tại thôn Tân Lực, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số CP 342088 đứng tên ông H, bà P, nội dung hợp đồng ghi rõ quyền và nghĩa vụ của các bên. Như vậy, nội dung của hợp đồng đặt cọc là hợp pháp nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

Sau khi thỏa thuận ký hết, ngày 26/3/2021 ông C đặt cọc 300.000.000 đồng, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 26/3/2021 đến 26/4/2021, nội dung này đã được các bên thừa nhận. Theo nội dung thỏa thuận thì cả hai bên đều có trách nhiệm cùng nhau thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, nhưng trong thời hạn 30 ngày các bên không thông báo cho nhau về thời gian, địa điểm cụ thể để thực hiện việc chuyển nhượng đất và thanh toán. Việc ông C và những người làm chứng xác định vào ngày 26/4/2021 ông C có đến nhà ông H, bà P để thực hiện hợp đồng, nhưng các bên không gặp nhau; phía ông H, bà P cũng không thông báo cho ông C về việc thực hiện hợp đồng mà để hết thời hạn ngày 27/4/2021 mới thông báo và sau đó lại không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Như vậy, ông H bà P cũng không thực hiện hết trách nhiệm dẫn đến việc các bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng đất như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm các bên không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nên cần hủy hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký kết. Do đó, các bên cùng có lỗi dẫn đến không thực hiện hợp đồng nên không phát sinh việc phạt cọc theo hướng dẫn tại Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, ông H, bà P phải hoàn trả lại cho ông C số tiền cọc đã nhận 300.000.000 đồng nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần này được chấp nhận.

Đối với phần yêu cầu phạt cọc 600.000.000 đồng của nguyên đơn: Nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện đối với phần này, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện nên được chấp nhận, căn cứ Điều 217, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này.

Từ những phân tích trên, yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông H bà P, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông H bà P không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị P.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2021/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 148, Điều 217, 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 427 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 188 của Luật đất đai 2013; Điều 37 của Luật hôn nhân và gia đình 2014; Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Thế C về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị P.

- Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 26/3/2021 giữa ông Đặng Thế C với ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị P.

- Buộc ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị P có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Đặng Thế C số tiền cọc 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu phạt cọc 600.000.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị P có nghĩa vụ liên đới phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 15.000.000 đồng (*Mười lăm triệu đồng*).

Nguyên đơn ông Đặng Thế C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Đặng Thế C số tiền tạm ứng án phí đã nộp 19.500.000 đồng (*Mười chín triệu năm trăm nghìn đồng*) đã nộp theo biên lai số 0012248, quyển số 0245 ngày 03/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn H phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015514 ngày 12/10/2021 tại Chi cục thi hành án huyện P, tỉnh Bình Phước.

Bà Nguyễn Thị P phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà P đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015513 ngày 12/10/2021 tại Chi cục thi hành án huyện P, tỉnh Bình Phước.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND, VKSND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Nguyễn Viết Hùng