TÒA ÁN NHÂN DÂN **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨAVIỆT NAM**
TỈNH LONG AN **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 101/2023/DS-PT.
Ngày: 20-3-2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán: 1. Ông Trần Tấn Quốc

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Mai Yến Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09, 16 và 20 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 35/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 02 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2022/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 76/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đoàn Thị Thúy N, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Ông Trần Thanh P, sinh năm 1988.

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Đoàn Thị Thúy N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Đoàn Thị Thúy N trình bày: Ngày 19/02/2021, bà có ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Trần Thanh P để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 477, tờ bản số 11, diện tích 179,5m^2 tọa lạc ấp B, xã Đ, huyện T, tỉnh Long An do ông Trần Thanh P đứng tên quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 280.000.000 đồng, bà đặt cọc trước cho ông P số tiền 50.000.000 đồng, số tiền còn lại 230.000.000 đồng trong thời hạn 45 ngày kể

từ ngày 19/02/2021 đến ngày 03/4/2021 hai bên tiến hành làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng thửa đất nêu trên tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, đến khi thủ tục công chứng hoàn tất thì bà phải giao đủ số tiền còn lại cho ông P.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà đã nhiều lần liên hệ với ông P nhưng ông P cố tình né tránh không làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng sang tên thửa đất trên cho bà. Khoảng tháng 9 năm 2022, bà có hẹn gặp trực tiếp ông P, ông P hứa sẽ đến Văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng, tuy nhiên ông P không thực hiện. Do ông P vi phạm nghĩa vụ cam kết, không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà.

Nay bà khởi kiện yêu cầu ông Trần Thanh P phải trả số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và yêu cầu phạt cọc là 50.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 19/02/2021.

Bị đơn ông Trần Thanh P trong quá trình giải quyết vụ án trình bày: Ngày 19/02/2021, ông thừa nhận có ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Đoàn Thị Thúy N để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 477, tờ bản số 11, diện tích 179,5m^2, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện T, tỉnh Long An do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 280.000.000 đồng, bà N đặt cọc trước cho ông số tiền 50.000.000đồng, số tiền còn lại 230.000.000 đồng hai bên thỏa thuận trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 19/02/2021 đến ngày 03/4/2021 hai bên tiến hành làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, đến khi thủ tục công chứng hoàn tất thì bà N phải giao đủ số tiền còn lại cho ông 230.000.000 đồng.

Nay bà Đoàn Thị Thúy N khởi kiện yêu cầu ông phải trả số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và yêu cầu phạt cọc là 50.000.000 đồng ông không đồng ý, vì theo thỏa thuận hết thời hạn 45 ngày, bên phía bà N không liên hệ với ông để làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là lỗi hoàn toàn do bà N, ông không có lỗi. Bà N trình bày có liên hệ với ông để thực hiện việc chuyển nhượng đất nhưng không được là không đúng, vì công việc làm ăn nên điện thoại của ông lúc nào cũng liên hệ được. Nếu bà N liên hệ với ông qua điện thoại không được thì có thể liên hệ trực tiếp với ông qua địa chỉ nhà ghi trong hợp đồng.

Ông xác định chỉ tình cờ gặp bà N 01 lần vào khoảng tháng 8, tháng 9 năm 2022 tại quán C, hai bên không có trao đổi nói chuyện riêng vấn đề gì, ông cũng không biết ông Nguyễn Văn Q là ai. Đối với 04 tờ giấy A4 in đoạn tin nhắn và cuộc gọi thoại trên Zalo do bà N cung cấp (bản photo) ông không đồng ý với các tài liệu, chứng cứ này.

Vụ án được Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ tiến hành hòa giải, nhưng các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2022/DS-ST ngày 20/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ đã tuyên:

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 6, Điều 26, Điều 27 của 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị Thúy N về việc yêu cầu ông Trần Thanh P phải trả lại tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và phạt cọc là 50.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 19/02/2021.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Đoàn Thị Thúy N phải chịu 5.000.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà N đã nộp là 2.500.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006292 ngày 11/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ, tỉnh Long An. Bà Đoàn Thị Thúy N còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 2.500.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20 tháng 12 năm 2022, bà Đoàn Thị Thúy N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo, các đương sự xác định không cung cấp thêm chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ quy định của pháp luật tố tụng dân sự và những người tham gia tố tụng trong vụ án chấp hành đúng pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Đoàn Thị Thúy N.

Xét hợp đồng đặt cọc ngày 19/02/2021 (BL 21) nhận thấy cả hai bên đương sự đều thống nhất thừa nhận vào ngày 19/02/2021 giữa bà N và ông P có xác lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 477, tờ bản đồ số 11, diện tích 179,5m^2, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện T, giá 280.000.000 đồng và đặt cọc là 50.000.000đ, ông P xác nhận đã nhận số tiền đặt cọc 50.000.000đ của bà N.

Tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc, bà N và ông P thỏa thuận trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 19/02/2021 đến ngày 03/04/2021 hai bên cùng phải làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền.

Tại phiên toà phúc thẩm bà N cho rằng vào ngày 03/4/2021 bà có điện thoại cho ông P nhưng liên lạc được, tuy nhiên bà N không cung cấp được chứng cứ về lời trình bày này và ông P cũng không thừa nhận có sự việc này.

Ngoài các tin nhắn zalo bà N cung cấp bị cắt đoạn không liên tục và có những nội dung chưa rõ ràng thì bà N không chứng minh được cơ sở cho yêu cầy kháng cáo của bà. Nhận thấy kháng cáo của bà N không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, giữ y bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Đoàn Thị Thúy N được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc và giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 26, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Đoàn Thị Thúy N yêu cầu ông Trần Thanh P phải trả lại số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và phạt cọc là 50.000.000 đồng, thấy rằng: Bà N và ông P đều thừa nhận ngày 19/02/2021 có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc, bà N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông P tại thửa đất số 477, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện T, tỉnh Long An với giá trị chuyển nhượng là 280.000.000 đồng. Bà N đã đặt cọc cho ông P số tiền là 50.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận thời hạn để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 45 ngày, kể từ ngày 19/02/2021 đến ngày 03/4/2021, đối với số tiền còn lại là 230.000.000 đồng theo thỏa thuận thì bà N sẽ thanh toán cho ông P ngay sau khi hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Xét thấy: Đến ngày 03/4/2021, bà N xác định trước ngày các bên ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khoảng 05 ngày thì bà N có gặp trực tiếp ông P và bà N có nhắc lại cho ông P ngày các bên phải ký hợp đồng. Bà N xác định ngày 03/4/2021 bà N có đến Trung tâm hành chính công của huyện T và nhiều lần liên hệ với ông P để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không được, ông P cố tình tránh né. Chứng cứ bà N cung cấp cho Tòa án là 04 tờ giấy in A4 có chứa các đoạn tin nhắn trên ứng dụng Zalo để chứng minh bà N có liên hệ với ông P nhiều lần. Thấy rằng, các đoạn tin nhắn chỉ là ý chí của cá nhân bà N, mà không có nội dung nào thể hiện sự phản hồi của ông P là không đồng ý thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N và ngày tháng năm trong các đoạn tin nhắn trên ứng dụng Zalo bà

N cung cấp cũng không thể hiện ngày nào là ngày 03/4/2021 để xác định là ông P là người vi phạm nghĩa vụ đặt cọc mà hai bên đã thỏa thuận và ông P cũng không thừa nhận nội dung mà bà N trình bày. Mặt khác, bà N xác định là khoảng tháng 9 năm 2022, bà N có gặp trực tiếp ông P, có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn Q và ông P có hứa với bà N sẽ đến Văn phòng công chứng để làm thủ tục ký chuyển nhượng thửa đất số 477 cho bà N nhưng bà N lại không đưa ra được chứng cứ nào chứng minh là có sự việc thỏa thuận này và ông P cũng không thừa nhận.

[2.3] Từ những phân tích trên xét thấy: Bà N là người đặt cọc đã vi phạm nghĩa vụ của người đặt cọc nên phải chịu mất số tiền đã đặt cọc là phù hợp với thỏa thuận tại phần cam kết chung của hợp đồng đặt cọc ngày 19/02/2021 có nội dung "... Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A (ông P) không bán cho bên B (bà N) theo cam kết thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 02 lần số tiền bên B đã đặt cọc; ngược lại, nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc …". Thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 19/02/2021 giữa bà N và ông P là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N là có căn cứ, nên kháng cáo của bà N không được chấp nhận.

[3] Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đoàn Thị Thúy N phải chịu án phí do kháng cáo không được chấp nhận theo Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đoàn Thị Thúy N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2022/DS-ST ngày 20/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ.

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 6, Điều 26, Điều 27, Điều 29 của 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị Thúy N về việc yêu cầu ông Trần Thanh P phải trả lại tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và phạt cọc là 50.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 19/02/2021.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đoàn Thị Thúy N phải chịu 5.000.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà N đã nộp là

2.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006292 ngày 11/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ, tỉnh Long An. Bà Đoàn Thị Thúy N còn phải nộp tiếp 2.500.000 đồng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đoàn Thị Thúy N phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà N đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006341 ngày 20/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ.

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

5. 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 thoả 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, Điều 7, Điều 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. /.

Nơi nhận:
-TAND cấp cao tại TP . HCM;
TÒA
-VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Tân Trụ;
- Chi cục THADS huyện Tân Trụ;
- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án văn.

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

Phùng Thị Cẩm Hồng