| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH BÌNH PHƯỚC** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 68/2022/DS-PT
Ngày: 05-8-2022
*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*: Bà Nguyễn Thị Nga
*Các Thẩm phán*: Bà Lê Hồng Hạnh
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:*** Ông Lê Văn Quang – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29/7/2022 và ngày 05/8/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 50/2022/TLPT ngày 27/5/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 81/2022/QĐPT-DS ngày 07 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà Võ Thị Tuyết P, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 4 , ấp Tân Mai 2, phường P, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Tuyên, sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn 5, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

* *Bị đơn:* ông Nguyễn Chí T, sinh năm 1964 (có mặt)
Bà Phạm Thị D, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn 6, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Chí T, bà Phạm Thị D.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Nguyên đơn bà Võ Thị Tuyết P và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Ngày 29/06/2021, bà P và vợ chồng ông T, bà D ký với nhau Hợp đồng đặt cọc. Nội dung hợp đồng cọc: Vợ chồng ông T, bà Dbán cho bà Pthửa đất số 23; Tờ bản đồ số: 2; tọa lạc tại: thôn Bù Xa, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước; Đất được

UBND huyên Bù Đăng cấp ngày 25/12/2014; Số bìa: BG 079019; Số vào sổ cấp GCNQSDĐ số: CH 00417. Bán với giá 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng). Trước khi đặt cọc vợ chồng ông T, bà D dẫn bà P đi chỉ ranh giới đất, đóng cọc ranh giới. Bà P cũng yêu cầu Công ty 401 đo đạc lại thửa đất. Trên đất có căn nhà cấp 4; Cây trồng trên đất gồm có vườn cao su và điều.

Giá trị chuyển nhượng của thửa đất là 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng). Ngay sau ký hợp đồng đặt cọc, bà Pđã đặt cọc cho vợ chồng ông T, bà D số tiền là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng), vợ chồng ông T, bà D đã nhận đủ tiền.

Hai bên thỏa thuận thời hạn cuối cùng đến ngày 20/07/2021, các bên đến Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu để làm hợp đồng chuyển nhượng.

Đến ngày 17/07/2021, bà Pchuẩn bị giấy tờ đi qua trạm kiểm dịch và chuẩn bị tiền để lên Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu, địa chỉ: Số 200 quốc lộ 14, khu Đức Lập, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước gặp vợ chồng ông T, bà D để làm hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Cùng ngày vợ chồng bà D đã gọi điện thoại số: 0398 372 933 cho bà P, bảo tình hình dịch bệnh đang rất phức tạp đi lại qua các tỉnh phải cách ly tập trung, với lại nếu lên đây tiếp xúc với gia đình ông T, bà D thì không an toàn cho gia đình bà D. Vợ chồng ông T hẹn bà P khi nào tình hình dịch bệnh hết căng thẳng thì vợ chồng bà D sẽ thông báo cho tôi, để bà P lên ký hợp đồng chuyển nhượng.

Do tình hình dịch bệnh Covid 19 diễn ra trên địa bàn tỉnh Bình Phước và tỉnh Đồng Nai rất phức tạp nên đi lại khó khăn. Đặc biệt trên địa bàn tỉnh Bình Phước và Đồng Nai áp dụng Chỉ thị 16 của Thủ tướng chính phủ nên vợ chồng ông T, bà D xin hoãn lại.

Nay trên địa bàn hai tỉnh, tình hình dịch bệnh tạm ổn, bà P có gọi điện yêu cầu vợ chồng bà D thực hiện hợp đồng nhưng vợ chồng bà D không thực hiện. Với lý do bà P không đến đúng ngày hẹn như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên vợ chồng ông T, bà D không bán nữa.

Việc bà P không lên đúng theo hợp đồng đặt cọc là do vợ chồng bà D thỏa thuận và thương lượng với bà P khi nào tình hình dịch bệnh bớt căng thẳng hãy lên.

Vì vậy nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án thụ lý giải quyết: Tuyên buộc vợ chồng ông Nguyễn Chí T, bà Phạm Thị D thực hiện hợp đồng đặt cọc như đã ký ngày 29/06/2021, nghĩa là ông T bà D tiếp tục đến văn phòng công chứng làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**** Bị đơn ông Nguyễn Chí T, bà Phạm Thị D trình bày:***

Bà Pvà vợ chồng ông T bà D có thỏa thuận bán nhà và đất, ký hợp đồng đặt cọc, nhận tiền cọc 600.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày là đúng, tuy nhiên do bà P không thực hiện theo đúng cam kết và theo thỏa thuận, mặc dù ông T bà Dcó gia hạn cho bà P03 lần vào các ngày cụ thể là 25/7/2021, ngày 02/8/2021 và ngày 15/8/2021 nhưng bà P vẫn không tiến hành thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng. Vì vậy, đến ngày 15/8/2021 ông T bà D đã báo cho bà Phủy hợp đồng. Nay bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước tuyên xử:*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 29/06/2021 giữa bà Võ Thị Tuyết P với ông Nguyễn Chí T, bà Phạm Thị D.

Tuyên buộc bị đơn ông Nguyễn Chí T, bà Phạm Thị D phải liên đới trả cho nguyên đơn bà Võ Thị Tuyết P số tiền 600.000.000đ.

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

Ngày 26/4/2022 bị đơn ông Nguyễn Chí T, bà Phạm Thị D 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: Đề nghị Hội đồng xét xử, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Chí T, bà Phạm Thị D. Áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

## 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 bị đơn ông Nguyễn Chí T, bà Phạm Thị D 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 bị đơn ông Nguyễn Chí T, bà Phạm Thị D, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về hình thức: Hợp đồng đặt cọc giữa bà P và bà D, ông T được lập thành văn bản đề ngày 29/6/2021, không công chứng, 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 tiến đến thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất,

đối với thửa đất số 23; tờ bản đồ số: 2; tọa lạc tại: thôn Bù Xa, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước; Đất được UBND huyện B cấp ngày 25/12/2014; Số phát hành: BG 079019; Số vào sổ cấp GCNQSDĐ số: CH 00417, giá chuyển nhượng 5.000.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận ký kết, ngày 29/6/2021 bà Pđặt cọc số tiền 600.000.000 đồng, bị đơn đã nhận đủ tiền. 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.

Về thời hạn thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc là đến hết ngày 20/07/2021, các bên có nghĩa vụ đến Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Nhưng do biết tình hình dịch bệnh Covid-19 người dân phải thực hiện theo Chỉ thị 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 của Thủ tướng Chính Phủ, nguyên đơn cho rằng trong cuộc trao đổi qua điện thoại vào ngày 17/7/2021 phía nguyên đơn có đề nghị được gia hạn thêm 01 tháng tức là vào ngày 20/8/2021 sẽ tiến hành thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc vào ngày 29/6/2021 nhưng đến ngày 15/8/2021 bị đơn đã nhắn tin thông báo đã hủy hợp đồng đặt cọc và không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng.

Bị đơn bà D, ông T cho rằng ông bà đã chấp nhận đề nghị gia hạn cho phía nguyên đơn 03 lần vào các ngày cụ thể là 25/7/2021, ngày 02/8/2021 và ngày 15/8/2021 nhưng bà Pvẫn không tiến hành thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng. Các lần gọi điện trao đổi bà Dluôn là người chủ động nhưng do phía nguyên đơn không thực hiện đúng cam kết nên bà D, ông T đã hủy việc giao kết hợp đồng đặc cọc sau ngày gia hạn cuối cùng là ngày 15/8/2021. Phía nguyên đơn bà Plại cho rằng, các bên thỏa thuận gia hạn đến ngày 20/8/2021 ký hợp đồng, lời trình bày của bà Pkhông được bị đơn thừa nhận và bà Pcũng không có chứng cứ nào thể hiện việc thỏa thuận này.

UBND tỉnh Bình Phước đã ban hành các công văn số 969/TTg -KGVX ngày 17/7/2021 về thực hiện giãn cách xã hội 14 ngày, nhưng không muộn hơn 0 giờ 00 phút ngày 19/7/2021, Công văn số 2581/UBND- ngày 31/7/2021 về việc kéo dài thời gian thực hiện cách ly xã hội theo Chỉ thị 16 thêm 7 ngày, kể từ 00 giờ 00 phút ngày 02/8/2021 và công văn số 2734 /UBND-KGVX ngày 15/8/2021 về việc tiếp tục thực hiện biện pháp phòng chống dịch Covid -19, theo đó người ngoài tỉnh về tỉnh Bình Phước phải thực hiện cách ly tập trung 14 ngày. Nên phía nguyên đơn cho rằng với những quy định trên thì việc nguyên đơn không thực hiện được thỏa thuận theo hợp đồng đặc cọc đã ký kết là vì lý do khách quan nhưng xét thấy sau khi kéo dài thời gian thực hiện cách ly theo công văn số 2581/UBND ngày 31/7/2021 tức từ ngày 09/8/2021 phía nguyên đơn vẫn không thông tin cho phía bị đơn biết về việc xin gia hạn thêm thời gian thực hiện hợp đồng bằng bất cứ hình thức nào hay tài liệu chứng cứ thể hiện việc bà Pcó thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng mặc dù toàn xã hội không còn thực hiện giãn cách xã hội theo Chỉ thị 16 của Chính Phủ và tại phiên tòa nguyên đơn vẫn thừa nhận biết được việc bị đơn chỉ gia hạn cho nguyên đơn đến hết ngày 15/8/2021 nếu không thực hiện thỏa thuận sẽ hủy hợp đồng.

Như vậy, xét về lỗi trong trường hợp này nguyên đơn bà P hoàn toàn có lỗi vì đã hết thời hạn quy định của hợp đồng đặt cọc cũng như hết thời hạn theo sự đồng ý gia hạn của phía bị đơn nhưng nguyên đơn không có bất cứ thông báo nào cho bị đơn ông T, bà D biết để xin gia hạn thêm thời gian để tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Từ những phân tích trên, xét thấy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/6/2021 giữa nguyên đơn và bị đơn là có thật, các bên giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, người giao dịch hoàn toàn tự nguyện nên hợp đồng đã phát sinh hiệu lực. Đến thời hạn giao kết hợp đồng CNQSDĐ, bà Pkhông đến thực hiện giao kết hợp đồng và cũng không có thông báo hoặc đưa ra lý do nào khác cho bà D, nên bà Dhủy bỏ hợp đồng đặt cọc là đúng quy định. Bà D đã có thông báo cho bà P là hủy hợp đồng, còn bà Pthì không có bất cứ thông báo nào về việc gia hạn hợp đồng. Như vậy, xét về lỗi thì bà P hoàn toàn có lỗi, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, tuyên bố hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 29/06/2021 giữa bà Võ Thị Tuyết P với ông Nguyễn Chí T, bà Phạm Thị D là đúng quy định nhưng lại tuyên buộc bà D và ông T trả lại cho bà Psố tiền 600.000.000 đồng là không phù hợp. Bởi vì, trong đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Pchỉ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mà không yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy bỏ hợp đồng, hoặc yêu cầu bà D, ông T trả lại tiền cọc hoặc phạt cọc và Tòa án cấp sơ thẩm cũng không hướng dẫn hay có thông báo yêu cầu bà Psửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện cho phù hợp. Tuy nhiên, nguyên đơn chỉ yêu cầu tiếp tục hợp đồng, không yêu cầu trả tiền cọc và phạt cọc, nhưng xét thấy việc các bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng là do lỗi của nguyên đơn. Do vậy, không cần thiết phải hủy án mà chỉ cần sửa án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, HĐXX nhận thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có căn cứ nên được chấp nhận. Cần sửa Bản án sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 22/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

[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 sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông T, bà D được chấp nhận nên ông T, bà D không phải chịu.

*Vì các lẽ nêu trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Chí T, bà Phạm Thị D.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước, tỉnh Bình Phước.

- Căn cứ Điều 117, 119, 288, 328, 420, 422, 423, 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26; Điều 147; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí của Toà án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Chí T, bà Phạm Thị D thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 29/06/2021.

2. Tuyên bố hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 29/06/2021 giữa bà Võ Thị Tuyết P với ông Nguyễn Chí T, bà Phạm Thị D.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Võ Thị Tuyết P phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000070 ngày 01/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn ông Nguyễn Chí T, bà Phạm Thị D không phải chịu.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Chí T, bà Phạm Thị D không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông T, bà Dsố tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000400 ngày 27/4/2022 tại Chi cục thi hành án huyện B, 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 B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

**Nguyễn Thị Nga**