

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **62/2022/DS-PT**
Ngày 14-7-2022
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 Bùi Thanh Thảo

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Quý Chi

Ông Lê Quang Ninh

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Ông Lê Văn Quang
- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và ngày 14 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 42/2022/TLPT-DS ngày 29 tháng 4 năm 2022 về việc: “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”. Do Bản án số 11/2022/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 72/2022/QĐXXPT-DS ngày 28 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

****Nguyên đơn:*** Bà **Đào Thị M**, sinh năm: 1963

Đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông Trần Thiết H, sinh năm: 1960;
Cùng địa chỉ: Số nhà 82, đường L, KP. N, TT. L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

****Bị đơn:*** Bà **Lý Phương Th**, sinh năm: 1990; Địa chỉ: ấp B, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Th: Ông **Lý Trung H**, sinh năm: 1966; Địa chỉ: Số 276, KP N, TT L, huyện L, Bình Phước.

****Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*** Ông **Trần Thiết H**, sinh năm: 1960; Địa chỉ: Số nhà 82, đường L, KP. N, TT. L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

**** Người kháng cáo:*** Nguyên đơn bà Đào Thị M và bị đơn bà Lý Phương Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 24 tháng 7 năm 2021 bà Đào Thị M và bà Lý Phương Th có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) và toàn bộ tài sản trên đất theo giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ CH00051 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 07/5/2010 với diện tích 37.874m², thuộc thửa 108, tờ bản đồ số 00, thửa đất đứng tên Lý Phương Th ngày 29/10/2020. Trên đất có khoảng 1530 cây cao su đang thu hoạch, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 1.300.000.000 đồng/mẫu, tổng trị giá chuyển nhượng là 4.923.620.000 đồng, thửa đất và tài sản trên đất tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện L, bà M đã đặt cọc trước cho bà Th số tiền 923.000.000 đồng, các bên thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng công chứng trong vòng 60 ngày kể từ ngày 24/7/2021, tuy nhiên đến hết ngày 24/9/2021 bà Th không đến Văn phòng công chứng để thực hiện việc giao nhận tiền còn lại và ký hợp đồng công chứng sang tên, mặc dù đã được bà M, ông Học gọi điện thông báo nhiều lần, do bà Th vi phạm hợp đồng không thực hiện như thỏa thuận, nay bà M yêu cầu bà Th trả số tiền đặt cọc 923.000.000 đồng và bồi thường số tiền cọc là 923.000.000 đồng, tổng số tiền yêu cầu bà Th phải trả cho bà M là 1.846.000.000 đồng.

Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất trình bày:

Việc ký hợp đồng đặt cọc ngày 24/7/2021 giữa bà M và bà Th là đầy đủ năng lực hành vi dân sự, bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà M thửa đất và tài sản trên đất, thửa đất là hợp pháp đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BA 267482 ngày 07/5/2010 với diện tích 37.874m², thuộc thửa 108, tờ bản đồ số 00, thửa đất đứng tên Lý Phương Th. Theo như hợp đồng đặt cọc trong thời hạn 60 ngày có nghĩa là từ ngày 24/7/2021 đến ngày 21/9/2021 (không tính theo tháng) bà M không giao tiền thì mất cọc, tuy nhiên thông qua cuộc điện thoại cho ông H và bà Th (ông H là cha bà Th), ông, bà vẫn cho bà M nếu tới ngày 25/9/2021 không giao đủ số tiền còn lại thì bà Th không ký công chứng sang tên. Nay căn cứ vào các điều khoản trong hợp đồng thì bà M đã vi phạm hợp đồng, bà M không trả tiền theo hợp đồng mà còn gọi bà ra phòng công chứng, do bà M vi phạm hợp đồng nên bà Th không đồng ý trả số tiền cọc và bồi thường tiền cọc theo như đơn khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thiết H trình bày:

Ông Học là chồng bà M, số tiền đặt cọc là tài sản chung, ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị M.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị M.

Buộc bà Lý Phương Th trả cho bà Đào Thị M số tiền 923.000.000 đồng (Chín trăm hai mươi ba triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 10/3/2022 nguyên đơn bà Đào Thị M có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn bà Lý Phương Th trả lại cho bà Đào Thị M số tiền nhận cọc là 923.000.000 đồng; Buộc bà Lý Phương Th phải thanh toán trả cho bà M một khoản tiền tương đương với giá trị tài sản đặt cọc là 923.000.000 đồng. Tổng số tiền buộc bà Th phải trả cho bà M là 1.846.000.000 đồng.

Ngày 15/3/2022 bị đơn bà Lý Phương Th có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà Th không đồng ý trả cho bà M tiền đặt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

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

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 328, Điều 404 và Điều 410 của Bộ luật dân sự; Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đào Thị M. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M, buộc bà Lý Phương Th trả cho bà M số tiền đặt cọc 923.000.000 đồng và tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 923.000.000 đồng. Sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện L về phần án phí dân sự sơ thẩm sau khi sửa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lý Phương Th về việc đề nghị sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị M với lý do bà Th không đồng ý trả cho bà M số tiền cọc 923.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn thực hiện trong thời hạn luật định; đơn kháng cáo có nội dung và hình thức phù hợp với quy định

tại các điều 271, 272 và 273 BLTTDS, nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Đào Thị M và bị đơn bà Lý Phương Th, HĐXX thấy rằng:

[2.1] Về nội dung các bên tranh chấp:

Theo lời trình bày của nguyên đơn: Vào ngày 24/7/2021 bà Đào Thị M và bà Lý Phương Th có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) và toàn bộ tài sản trên đất theo giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ CH00051 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 07/5/2010 với diện tích 37.874m², thuộc thửa 108, tờ bản đồ số 00, thửa đất đứng tên Lý Phương Th ngày 29/10/2020. Trên đất có khoảng 1530 cây cao su đang thu hoạch, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 1.300.000.000 đồng/ha, tổng trị giá chuyển nhượng là 4.923.620.000 đồng, thửa đất và tài sản trên đất tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện L. Bà M đặt cọc cho bà Th số tiền 923.000.000 đồng, các bên thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng công chứng trong vòng 60 ngày kể từ ngày 24/7/2021. Tuy nhiên, bà Th không ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng và giao nhận tiền nên bà M yêu cầu bà Th trả số tiền đặt cọc 923.000.000 đồng và bồi thường số tiền phạt cọc là 923.000.000 đồng, tổng số tiền bà M yêu cầu bà Th phải trả cho bà M là 1.846.000.000 đồng.

Bị đơn trình bày: Theo như hợp đồng đặt cọc trong thời hạn 60 ngày có nghĩa là từ ngày 24/7/2021 đến ngày 22/9/2021 (không tính theo tháng) bà M không giao tiền thì mất cọc; Ngoài ra, nội dung văn bản còn ghi nội dung “ Sau 60 ngày bà M thanh toán hết số tiền cho bà Th. Bà Th ký hợp đồng công chứng cho bà M... ”. Theo đại diện của bị đơn trình bày thì nội dung này được hiểu là bà M phải thanh toán hết số tiền còn lại 4.000.000.000 đồng cho bà Th trước thì bà Th mới ký hợp đồng công chứng; vì thế căn cứ vào các điều khoản trong hợp đồng thì bà M đã vi phạm hợp đồng vì bà M không trả tiền theo hợp đồng trước mà còn gọi bà M ra phòng công chứng, lỗi do bà M vi phạm hợp đồng nên bà Th không đồng ý trả số tiền cọc và bồi thường tiền cọc theo như đơn khởi kiện. Tuy nhiên, phía nguyên đơn không đồng ý với giải thích này vì việc giao nhận tiền phải thực hiện đồng thời với việc Công chứng hợp đồng.

[2.2] Hội đồng xét xử xét thấy, các bên ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 24/7/2021 nhằm để giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; cụ thể trong thời hạn 60 ngày có nghĩa là từ ngày 24/7/2021 đến ngày 22/9/2021. Tuy nhiên thông qua nội dung các cuộc điện thoại cho ông H và bà Th (ông H là cha bà Th) và nội dung trình bày tại phiên tòa sơ thẩm ngày 03/3/2022 thể hiện bà Th vẫn đồng ý cho bà M nếu tới ngày 25/9/2021 không giao đủ số tiền còn lại thì bà Th không ký công chứng sang tên. Như vậy thời hạn thực hiện hợp đồng được xác định từ ngày 24/7/2021 đến ngày 25/9/2021.

Mặc dù trong hợp đồng đặt cọc các bên không ghi rõ địa điểm ký kết hợp đồng, phương thức thanh toán, điều kiện thực hiện nghĩa vụ của các bên nên dẫn đến có xung đột về giải thích từ ngữ, xung đột về điều kiện thực hiện hợp đồng nên trường hợp này cần áp dụng Điều 404 Bộ luật dân sự để hiểu thống nhất; theo đó *“phải căn cứ vào ý chí của các bên được thể hiện trong toàn bộ quá trình trước, tại thời điểm xác lập, thực hiện hợp đồng. Khi hợp đồng có điều khoản hoặc ngôn từ có thể hiểu theo nhiều nghĩa khác nhau thì phải giải thích theo nghĩa phù hợp nhất với mục đích, tính chất của hợp đồng. Khi hợp đồng có điều khoản hoặc ngôn từ khó hiểu thì phải được giải thích theo tập quán tại địa điểm giao kết hợp đồng. Các điều khoản trong hợp đồng phải được giải thích trong mối liên hệ với nhau, sao cho ý nghĩa của các điều khoản đó phù hợp với toàn bộ nội dung hợp đồng.”* (trích điều 404 BLDS). Hơn nữa, đây là hợp đồng song vụ; theo quy định của Điều 410 của BLDS có nghĩa các bên phải *“thực hiện nghĩa vụ của mình khi đến hạn; không được hoãn thực hiện với lý do bên kia chưa thực hiện nghĩa vụ đối với mình, trừ trường hợp quy định tại Điều 411 và Điều 413 của Bộ luật này. Trường hợp các bên không thỏa thuận bên nào thực hiện nghĩa vụ trước thì các bên phải đồng thời thực hiện nghĩa vụ đối với nhau; nếu nghĩa vụ không thể thực hiện đồng thời thì nghĩa vụ nào khi thực hiện mất nhiều thời gian hơn thì nghĩa vụ đó phải được thực hiện trước.”* (trích điều 410 BLDS).

Như vậy, trong trường hợp này cần được hiểu đây là hợp đồng song vụ, các bên phải thực hiện đồng thời nghĩa vụ của mình đúng thời hạn mà các bên cam kết. Do các bên không có thỏa thuận nên địa điểm thực hiện hợp đồng cần theo tập quán của địa phương địa điểm thực hiện hợp đồng là địa điểm Văn phòng công chứng, chứng thực. Và xét về nghĩa vụ nào phải thực hiện trước thì rõ ràng nghĩa vụ phải thực hiện hợp đồng công chứng mất nhiều thời gian hơn nghĩa vụ thanh toán (giao tiền) nên nghĩa vụ thực hiện việc Công chứng, chứng thực phải thực hiện trước.

Qua xem xét tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, vào ngày 24/9/2021, bà M có mặt tại Văn phòng công chứng (địa chỉ số 379, quốc lộ 13, khu phố N, thị trấn L, huyện L) và có gọi điện thoại cho bà Th đến để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà Th không chịu đến với lý do bà M phải đến nhà bà Th thanh toán tiền trước thì bà Th mới ký kết hợp đồng công chứng sau.

Xét thấy, phía nguyên đơn bà M có thiện chí để thực hiện nghĩa vụ của mình theo hợp đồng. Ngược lại phía bị đơn bà Th từ chối thực hiện nghĩa vụ với lý do không phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, bà Th là người có lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được nên phải chịu hậu quả pháp lý về vi phạm hợp đồng đặt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Từ những nhận định nêu trên, cần sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đào Thị M được chấp nhận, yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lý Phương Th không được chấp nhận.

[3] Do sửa bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được tính lại theo quy định của pháp luật. Cụ thể án phí dân sự sơ thẩm của số tiền 1.846.000.000 đồng được tính như sau: $(36.000.000 \text{ đồng} + 03\% \times 1.046.000.000 \text{ đồng}) = 67.380.000 \text{ đồng}$.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ được giữ nguyên theo bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm nên các bên đương sự không phải chịu theo quy định của pháp luật.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đào Thị M.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lý Phương Th.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng các Điều 117, 119, 328, 404, 410 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị M.

Buộc bà Lý Phương Th trả cho bà Đào Thị M số tiền 923.000.000 đồng (Chín trăm hai mươi ba triệu đồng) và buộc bà Lý Phương Th phải trả cho bà M một khoản tiền tương đương với giá trị tài sản đặt cọc là 923.000.000 đồng (Chín trăm hai mươi ba triệu đồng). Tổng số tiền bà Th phải trả cho bà M là 1.846.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm bốn mươi sáu triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp Cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong.

Bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468, bộ luật dân sự 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

Bị đơn bà Lý Phương Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 67.380.000 đồng (Sáu mươi bảy triệu ba trăm tám mươi nghìn đồng).

Bà Lý Phương Th phải hoàn trả cho bà Đào Thị M chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng).

Trả lại cho bà Đào Thị M số tiền 39.690.000 đồng (Ba mươi chín triệu sáu trăm chín mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí bà M đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009517 ngày 12/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bình Phước.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các bên đương sự không phải chịu.

Hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Đào Thị M số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009755 ngày 21/3/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bình Phước.

Hoàn trả lại cho bị đơn bà Lý Phương Th số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009750 ngày 17/3/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bình Phước.

Trường hợp bản án này 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 và 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Đương sự;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

(Đã ký)

Bùi Thanh Thảo