TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **28**/2022/DS-PT
Ngày: 15-7- 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 QUẢNG NINH

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phạm Thị Hương Giang
Các Thẩm phán: ông Ngô Văn Thắng
bà Nguyễn Thúy Hằng

- ***Thư ký phiên tòa***: bà Nguyễn Thị Hoa Lê - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh:*** ông Lê Khắc Sơn - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong ngày 15 tháng 7 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công Ki vụ án dân sự thụ lý số 06/2022/TLPT-DS ngày 09 tháng 02 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" .

Do bản án dân sự sơ thẩm số 49/2021/DS-ST ngày 03/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố HL bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2022/QĐ-PT ngày 15/6/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: anh **Nguyễn Thế K**, sinh năm 1975. Nơi cư trú: Tổ 21B, khu 3, phường HK, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn:* Ông **Vũ L**– Luật sư Văn phòng Luật sư Vũ Lthuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Ninh. Nơi cư trú: số 12, tổ 52G, phường Cao Xanh, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh; có mặt

2. Bị đơn: chị **Đào Kim N**, sinh năm 1988. Nơi cư trú: Tổ 23, khu 4, phường HK, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bị đơn*: Ông **Đỗ T.N**- Luật sư Công ty Luật TNHH MTV KB - Chi nhánh HL thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Ninh. Nơi cư trú: Tổ 76, khu 9, phường CT, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Chị **Nguyễn Thị Q**, sinh năm 1980; Nơi cư trú: Tổ 21B, khu 3, phường HK, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông **Vũ L**– Luật sư Văn phòng Luật sư Vũ L thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Ninh. Địa chỉ: số 12, tổ 52G, phường Cao Xanh, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

4. Người kháng cáo: bị đơn – chị Đào Kim N

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn có lời khai thể hiện: ngày 01/3/2021, anh và chị Đào Kim N đã tự nguyện ký kết Hợp đồng đặt cọc với nội dung: Anh K đặt cọc cho chị N 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) để đảm bảo cho việc mua bán thửa đất số 4F tờ bản đồ số 41 tại tổ 23, khu 4, phường HK, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh của chị N với giá bán là 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng). Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc anh K sẽ có trách nhiệm trả chị N số tiền còn lại, còn chị N sẽ phải thực hiện thủ tục chuyển giao quyền sử dụng đất và nhà gắn liền trên đất cho anh K. Ngay sau khi ký kết hợp đồng, anh K và vợ là chị Nguyễn Thị Q đã giao trực tiếp cho chị N 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) và chuyển khoản cho chị N 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng). Tuy nhiên, sau đó vợ chồng anh K được biết thửa đất của chị N nằm trong quy hoạch của thành phố HL nên không thể chuyển nhượng được và chị N biết việc này từ trước nhưng vẫn lừa dối để bán được thửa đất. Anh K yêu cầu chị N trả lại tiền đặt cọc nhưng chị N không đồng ý và yêu cầu anh tiếp tục thực hiện như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Anh K khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 01 tháng 3 năm 2021 đã ký giữa anh và chị N là vô hiệu. Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: chị N phải trả lại 100.000.000 (một trăm triệu đồng) số tiền đã nhận đặt cọc của vợ chồng anh K và phải chịu số tiền phạt cọc do vi phạm nghĩa vụ là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Tổng cộng là 200.000.000đồng (hai trăm triệu đồng). Tại phiên tòa sơ thẩm Anh K rút yêu cầu khởi kiện phạt cọc 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) đối với bị đơn.

Chị Đào Kim N thừa nhận việc ký kết hợp đồng đặt cọc và đã nhận đủ số tiền đặt cọc như anh K trình bày là đúng sự thật. Vào thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, chị chưa nhận được thông báo thu hồi đất của chính quyền địa phương. Tuy nhiên, sau đó cả chị và vợ chồng anh K đều nghe thông tin thửa đất nằm trong quy hoạch nhưng vợ chồng anh K nói vẫn muốn mua để sau này lấy suất tái định cư. Việc ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, chị cũng rất có thiện chí thực hiện hợp đồng nhưng vợ chồng anh K đã vi phạm hợp đồng. Chị N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh K, chị yêu cầu hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc như đã thỏa thuận giữa hai bên là chị chỉ bán thửa đất số 4F tờ bản đồ số 41 tại phường HK cho anh K, còn việc chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất chị không có nghĩa vụ thực hiện. Bởi vì, khi ký hợp đồng đặt cọc do tin tưởng nên hợp đồng chỉ được lập thành 01 bản và vợ chồng anh K lưu giữ nên sau này vợ chồng anh K đã tự viết nội dung "*Bên B chịu trách nhiệm về pháp lý và giấy tờ hợp pháp liên quan đến thửa đất trên. Có nghĩa vụ sang tên chuyển nhượng QSD cho bên A theo đúng p. Luật*" và "*Toàn bộ giấy tờ hợp pháp cũng như QSD đất đã được chuyển nhượng sang tên của Bên A"* vào trong hợp đồng. So sánh với Hợp đồng đặt cọc mà chị đã chụp lại bằng điện

thoại thì hoàn toàn không có nội dung này nên phần ghi thêm vào hợp đồng không có giá trị pháp luật để thực hiện.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Q có quan điểm: Hợp đồng đặt cọc ngày 01/3/2021 là do chị đi xin mẫu của người quen bên công ty bất động sản về để viết tay vào cho tiện. Chị khẳng định chị không viết thêm vào hợp đồng, hợp đồng lập thành 03 bản, chị giữ 01 bản còn 02 bản còn lại ở đâu chị không biết. Trường hợp chị N thực hiện được việc chuyển nhượng thì vợ chồng chị sẵn sàng mua nhưng nếu không thực hiện được thì chị N phải trả lại tiền cọc như yêu cầu khởi kiện của anh K. Chị không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 49/2021/DS-ST ngày 03 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố HL tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Thế K, tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 01/3/2021 là vô hiệu, chị N phải hoàn trả cho anh K 100 triệu đồng; Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phạt cọc số tiền là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/12/2021, chị Đào Kim N có đơn kháng cáo (sửa đổi bổ sung ngày 23/12/2021), kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 01/3/2021 có hiệu lực; ngược lại nếu tuyên hợp đồng trên vô hiệu thì phải xem xét đến yếu tố lỗi của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự giữ nguyên các quan điểm đã trình bày và đều có quan điểm đề nghị chấm dứt việc thực hiện hợp đồng đặt cọc. Đại diện viện kiểm sát có quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Về tố tụng, đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị sửa bản án sơ thẩm về phần áp dụng điều luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

Về xác định quan hệ tranh chấp và thực hiện các thủ tục tố tụng, cấp sơ thẩm đã đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của bị đơn nằm trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xem xét kháng cáo của bị đơn thấy:

Xem xét hình thức, nội dung hợp đồng đặt cọc thấy: ngày 01/3/2021, anh K ký hợp đồng đặt cọc với chị N, mục đích để giao kết hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng thửa đất số 4F tờ bản đồ số 42 địa chỉ tại tổ 23, khu 4, phường HK, thành phố HL theo GCNQSDĐ số BR 078387 với giá 1.100.000.000 đồng. Theo nội dung của hợp đồng thì anh K đặt cọc cho chị N 100.000.000 đồng, đến ngày 15/3/2021 thì hai bên sẽ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng thửa đất và anh K sẽ thanh toán số tiền còn lại. Hợp đồng đặt cọc giữa anh K và chị N được lập thành văn bản, tại thời điểm ký kết các đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự. Bản án sơ thẩm cho rằng thửa đất hai bên cam kết chuyển nhượng cho nhau khi đã có Thông báo thu hồi đất nên theo quy định tại khoản 2 Điều 49 Luật đất đai và khoản 6 Điều 19 Nghị định 43/2014/NDD-CP thì người sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng vì vậy hợp đồng đặt cọc vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật là không đúng. Bởi vì đây là giao dịch đặt cọc, mà trong giao dịch đặt cọc các bên chỉ thỏa thuận với nhau về việc giao cho nhau một khoản tiền để đảm bảo cho việc giao kết hoặc thực hiện hợp đồng trong tương lai. Bên nào vi phạm nghĩa vụ làm cho việc giao kết hay thực hiện hợp đồng không thực hiện được phải chịu nghĩa vụ phạt cọc theo thỏa thuận hoặc theo quy định pháp luật. Vì vậy, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị N về việc tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 01/3/2021 có hiệu lực pháp luật.

Xem xét việc thực hiện hợp đồng đặt cọc thấy, sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, do thửa đất số 4F tờ bản đồ số 42 nằm trong quy hoạch cải tạo, chỉnh trang hai bên tỉnh lộ 337 nên UBND thành phố HL đã có Thông báo thu hồi đất số 15/TBUB ngày 09/01/2020 thu hồi đất của một số hộ dân, cá nhân đang sử dụng đất tại phường HK trong đó có thửa đất của chị Đào Kim N. Chính vì vậy đến ngày 15/3/2021 hai bên không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất theo cam kết tại hợp đồng đặt cọc. Do hai bên không thể giao kết hợp đồng nên anh K khởi kiện yêu cầu chấm dứt việc thực hiện hợp đồng đặt cọc. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh K có quan điểm, hiện nay UBND thành phố HL đã ban hành Quyết định số 1607 ngày 08/3/2022 về việc dừng thực hiện dự án và Thông báo số 124 ngày 11/3/2022 về việc thu hồi quyết định thu hồi đất số 15 nên anh vẫn muốn chị N tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 4F, nếu chị N không đồng ý thì anh đề nghị chấm dứt hợp đồng. Chị N có quan điểm không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mà đề nghị chấm dứt hợp đồng đặt cọc vì vậy chấp nhận yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng của anh K, chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký kết.

Đối với yêu cầu của anh K về việc trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng thấy: sau khi hai bên không thể thực hiện được giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng

đất tại văn phòng công chứng và các cơ quan có thẩm quyền, chị Q (vợ anh K) đã nhiều lần nhắn tin qua lại với chị N đề nghị chấm dứt thực hiện thỏa thuận và trả lại tiền cọc. Như vậy, vợ chồng anh K đã thực hiện nghĩa vụ thông báo theo khoản 2 Điều 428 BLDS. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 428 BLDS thì Chị N đã nhận của anh K số tiền 100.000.000 đồng nên có nghĩa vụ trả lại cho anh K là phù hợp. Xem xét vấn đề lỗi dẫn đến việc không thực hiện giao dịch chuyển nhượng theo cam kết được thấy, khi ký kết hợp đồng đặt cọc chị N chưa được nhận và chưa được thông báo về quyết định thu hồi đất nhưng tại phiên tòa phúc thẩm chị N khẳng định trước khi ký kết hợp đồng chị đã biết thửa đất nằm trong quy hoạch nên chị N cũng có phần lỗi khi không thông báo cho vợ chồng anh K. Chị N cho rằng vợ chồng anh K biết thửa đất nằm trong quy hoạch nhưng vẫn muốn mua vì sẽ được hưởng suất đất tái định cư nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Anh K có yêu cầu phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng nhưng sau đó đã rút yêu cầu này nên bản án sơ thẩm đình chỉ là đúng quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh K về việc đòi lại số tiền đã đặt cọc và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị N về việc không trả lại tiền cọc.

[3] Về án phí.

Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng Dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn chị Đào Kim N. Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ: Điều 117; Điều 328; Điều 401, Điều 422, Điều 428 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thế K.

- Chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 01/3/2021 giữa bên đặt cọc là anh Nguyễn Thế K và bên nhận đặt cọc là chị Đào Kim N.

- Buộc chị Đào Kim N có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Nguyễn Thế K số tiền 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*).

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thế K về việc phạt cọc đối với chị Đào Kim N số tiền 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà bên phải thi hành án chưa thi hành án thì phải chịu tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Về án phí:

-Chị Đào Kim N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm chị N đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000353 ngày 30 tháng 12 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh được giữ lại để khấu trừ vào số tiền 5.000.000đồng (*Năm triệu đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Chị N còn phải nộp 4.700.000 đồng (*Bốn triệu, bảy trăm nghìn đồng*) án phí.

- Trả lại cho anh Nguyễn Thế K số tiền 5.000.000đồng (*Năm triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003528 ngày 23 tháng 4 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh.

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, 7, 7a, 7b 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:
- Đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND TP HL;
- THA, VP;
- Lưu hồ sơ.

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

Phạm Thị Hương Giang