

Bản án số:151/2022/DS-PT

Ngày: 13/12/2022

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Bảo

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Ngũ; Bà Nguyễn Thị Hương Giang

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Anh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Nguyễn Đức Sơn– Kiểm sát viên.

Ngày 13/13/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 116/2022/TLPT- DS ngày 07/10/2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 59A/2022/DS-ST ngày 15/7/2022 của Tòa án nhân dân Huyện Hiệp H bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 154/2022/QĐ-PT ngày 01/11/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 218/2022/QĐ-PT ngày 21/11/2022 giữa:

1.Nguyên đơn: Anh Lê Văn H, sinh năm 1982 “ có mặt”

Địa chỉ: Tổ dân phố D, thị trấn T, Huyện H, tỉnh Bắc Giang.

2.Bị đơn: Chị Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1979 “vắng mặt”

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Ngô Quang H, sinh 1977 “có mặt”

Cùng địa chỉ: Thôn L, thị trấn B, Huyện H, tỉnh Bắc Giang

3.Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Anh Ngô Quang H, sinh năm 1977 “có mặt”

Địa chỉ: Thôn L, thị trấn B, Huyện H, tỉnh Bắc Giang

Chị Ngô Thị H, sinh năm 1981

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Lê Văn H, sinh 1982 “có mặt”

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố D, Thị trấn T, Huyện H, tỉnh Bắc Giang.

4. Nhân chứng:

Anh Lê Tiến T, sinh 1986 “vắng mặt”

Địa chỉ: Thôn T, thị trấn T, Huyện H, tỉnh Bắc Giang.

5. Kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang.

6. Người kháng cáo: Bị đơn chị Nguyễn Thị Kim T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Ngô Quang H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn anh Lê Văn H trình bày:

Anh và chị T có mối quan hệ quen biết. Năm 2021 anh có nghe anh T giới thiệu chị T có thửa đất ở muốn bán, anh có đến hỏi và chị T đồng ý bán cho anh diện tích đất là 163,2m², thửa số 127, tờ bản đồ số 16. Địa chỉ: thôn Danh Thượng 3, xã Danh Thắng, Hện Hiệp H, tỉnh Bắc Giang. Anh và chị T có thỏa thuận giá bán là 2.570.000.000đồng và thỏa thuận đặt cọc trước là 100.000.000 đồng, thời hạn thỏa thuận là 10 ngày các bên phải hoàn thành các thủ tục pháp lý và thanh toán cho nhau đủ số tiền đã thỏa thuận. Sau khi thỏa thuận anh và chị T có ký với nhau hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2021 thỏa thuận các điều khoản trong hợp đồng, có anh Lê Tiến T làm chứng. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc anh H xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn Chính chứ không phải tên chị Nguyễn Thị Kim T nên anh thấy thủ tục pháp lý không đảm bảo cho việc cHuyển nhượng nên anh không mua nữa. Anh có đến gặp chị T T báo về việc hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu chị T trả lại tiền nhưng chị T không đồng ý và không trả lại tiền cọc. Theo các điều khoản trong hợp đồng thì sau khi ký kết hợp đồng quá thời hạn thỏa thuận, nếu bên bán không bán, không cHuyển nhượng tài sản cho bên mua thì phải bồi thường gấp đôi số tiền bên mua đã đặt cọc cho bên bán, bên mua không mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc. Tuy hai bên cam kết như vậy nhưng sau khi ký kết anh H thấy thủ tục pháp lý không rõ ràng, thửa đất chưa đứng tên chị T nên không đảm bảo cho việc giao dịch cHuyển nhượng quyền sử dụng đất nên anh không mua nữa. Nay anh yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu chị T và anh H trả lại số tiền đặt cọc là 100.000.000đồng.

Bị đơn là chị Nguyễn Thị Kim T trình bày: Chị và anh H có quen biết nhau, năm 2021 gia đình chị có mua của anh Ngô Xuân Đường ở Mai Trung thửa đất số 127, tờ bản đồ số 16, diện tích 163,2m². Địa chỉ: thôn Danh Thượng 3, xã Danh Thắng, Hện Hiệp H, tỉnh Bắc Giang. Thửa đất này đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn Chính sau đó ông Chính lập hợp đồng tặng cho bà Thịnh, bà Thịnh tặng cho ông Đường là em trai bà Thịnh đã được chỉnh lý tại trang 4. Ngày 08/4/2021 giữa ông Đường và gia đình chị đã ký hợp đồng cHuyển nhượng có chứng thực của UBND xã Danh Thắng. Sau khi nhận cHuyển nhượng gia đình chị chưa cHuyển sổ đỏ sang tên chị và anh H mà vẫn đứng tên ông Đường. Anh H hỏi mua nên chị đã đồng ý bán cho anh H thửa đất trên. Ngày 30/11/2021 chị và anh H có ký hết hợp đồng đặt cọc quy định các điều khoản, giá cHuyển nhượng là 2.570.000.000 đồng, số tiền đặt cọc trước là 100.000.000đồng, số tiền còn lại là

2.470.000.000đồng, khi xong thủ tục theo cam kết sẽ thanh toán hết. Hai bên cam kết là trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày đặt cọc 30/11/2021 đến ngày 10/12/2021 bên A(chị T) nhận đủ tiền đặt cọc sẽ cùng bên B(anh H) làm thủ tục công chứng, khi thủ tục hoàn tất bên B phải hoàn trả hết tiền cho bên A. Nếu bên nào vi phạm thì phải bồi thường 2 lần so với số tiền đặt cọc. Trường hợp bên B không mua thì phải mất số tiền đặt cọc. Nay chị xác định chữ ký trong hợp đồng đặt cọc là của chị và khi ký kết có anh Lê Tiến T chứng kiến. Nay chị xác định trong thời gian thỏa thuận hợp đồng anh H đã phá hợp đồng không mua đất của chị nữa và cũng không thanh toán trả chị số tiền mua đất còn thiếu là lỗi của anh H nên anh H phải mất số tiền đặt cọc. Nay anh H khởi kiện đòi hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu chị trả lại số tiền đặt cọc là 100.000.000đồng thì chị không đồng ý.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Ngô Quang H trình bày: Anh và anh H có mối quan hệ quen biết. Năm 2021 gia đình anh có mua của ông Ngô Xuân Đường thửa đất 127, tờ bản đồ số 16, diện tích 163,2m². Địa chỉ: thôn Danh Thượng 3, xã Danh Thắng, Hện Hiệp H, tỉnh Bắc Giang. Việc mua giữa anh và ông Đường có hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất và có chứng thực tại UBND xã Danh Thắng. Do không có nhu cầu sử dụng nên gia đình anh có bán cho anh Lê Văn H với giá 2.570.000.000đồng. Hai bên có hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2021 và anh H đặt cọc cho gia đình anh là 100.000.000đồng. Trong hợp đồng có nói rõ trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc hai bên phải thực hiện nghĩa vụ cHển nhượng và thanh toán đầy đủ số tiền nếu bên nào vi phạm thì phải chịu trách nhiệm. Khi hết thời hạn quy định anh H phá hợp đồng không mua đất nữa, nhiều lần anh đến đòi tiền cọc nhưng anh không đồng ý trả vì anh H vi phạm là lỗi cả anh H thì anh phải chịu mất tiền cọc như đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc. Anh xác định anh H vi phạm hợp đồng nên phải mất số tiền đặt cọc. Nay anh H khởi kiện yêu cầu trả số tiền đặt cọc là 100.000.000đồng anh không đồng ý.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Ngô Thị H do anh H đại diện theo ủy quyền: Chị H đồng ý với ý kiến của anh H.

Do có nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 59A/2022/DS-ST ngày 15/7/2022 của Toà án nhân dân Hện Hiệp H đã quyết định:

Áp dụng khoản 2 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 328; 423; 425; 427 Bộ luật dân sự 2015; Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn H tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2021. Buộc chị Nguyễn Thị Kim T và anh Ngô Quang H phải liên đới trả lại số tiền nhận cọc là 100.000.000đồng(một trăm triệu đồng) cho anh Lê Văn H.

Về án phí: Chị T và anh H phải liên đới chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho anh H số tiền 2.500.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007828 ngày 21/01/2022.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/8/2022 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang kháng nghị đề nghị Tòa án tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm buộc chị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch và buộc chị T và anh H chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch. Ngày 12/8/2022 chị T và anh H nộp đơn kháng cáo. Tại đơn kháng cáo chị T và anh H kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm và đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa vẫn giữ nguyên kháng nghị. Anh H và chị T do anh H đại diện theo ủy quyền giữ nguyên kháng cáo.

Anh Ngô Quang H trình bày: Trước khi anh H và Chị T vợ anh ký hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2021, anh và chị T đã nói rõ cho anh H biết là thửa đất số 127, tờ bản đồ số 16, diện tích 163,2m² là vẫn đứng tên Anh Đường nhưng anh Đường đã làm hợp đồng cHuyển nhượng cho vợ chồng anh, đã được UBND xã Danh Thắng, Hện Hiệp H xác nhận và thống nhất tiếp sau anh Đường sẽ lập hợp đồng cHuyển nhượng sang tên anh H. Do anh H đã biết tình trạng thửa đất nhưng anh H vẫn ký hợp đồng đặt cọc, nay anh H không tiếp tục thực hiện hợp đồng cHuyển nhượng thì anh H phải mất tiền cọc. Anh H xác nhận số tiền 100.000.000 đồng anh H đặt cọc, anh và chị T đã dùng sử dụng chung cho gia đình anh.

Anh H xác nhận trước khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2021 anh có biết thửa đất số 127, tờ bản đồ số 16, diện tích 163,2m² là vẫn đứng tên Anh Đường. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì anh thấy việc làm thủ tục rất khó khăn nên anh đề nghị hủy nhưng chị T anh H không đồng ý.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ và đúng các thủ tục tố tụng của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 85, 86 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang là có căn cứ; kháng cáo của anh H và chị T là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 và khoản 2 Điều 148 sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận

kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang; không chấp nhận kháng cáo của anh H và chị T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên toà:

Chị Nguyễn Thị Kim T vắng mặt đã có văn bản ủy quyền cho anh H; Chị Ngô Thị H vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho anh H; anh T là nhân chứng vắng mặt nhưng đã có lời khai. Do vậy Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt.

[2] Xét hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2021 giữa anh H và chị T và kháng cáo của chị T anh H thì thấy:

Tháng 1/2021 chị T có thỏa thuận cHên nhượng cho anh H 163,2m² đất tại thửa số 127, tờ bản đồ số 16; địa chỉ: thôn Danh Thượng 3, xã Danh Thắng, Hện Hiệp H, tỉnh Bắc Giang với giá 2.570.000.000 đồng. Thửa đất trên được UBND Hện Hiệp H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/10/2018 cho ông Nguyễn Văn Chính. Ngày 16/10/2020 ông Chính tặng cho chị Ngô Thị Thịnh, ngày 22/10/2020 chị Thịnh tặng cho anh Ngô Xuân Đường, việc tặng cho đã được đăng ký sang tên tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hện Hiệp H.

Ngày 18/4/2021 anh Ngô Xuân Đường lập hợp đồng cHên nhượng 163,2m² đất tại thửa số 127, tờ bản đồ số 16; địa chỉ: thôn Danh Thượng 3, xã Danh Thắng, Hện Hiệp H, tỉnh Bắc Giang nêu trên cho anh Ngô Quang H (anh H là chồng chị T), hợp đồng được chứng thực tại UBND xã Danh Thắng, Hện Hiệp H nhưng chưa đăng ký sang tên. Ngày 30/11/2021 chị T và anh H có lập hợp đồng đặt cọc. Nội dung anh H cHên cho chị T 100.000.000 đồng tiền đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng nhận cHên nhượng đất trên; trường hợp chị T không thực hiện việc cHên nhượng đất thì chị T phải bồi thường gấp 02 lần; trường hợp anh H không nhận cHên nhượng thì phải chịu mất tiền đặt cọc trên. Thời hạn 10 ngày thì làm thủ tục công chứng, cHên nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc anh H xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Ngô Xuân Đường, không phải tên chị Nguyễn Thị Kim T nên anh H thấy thủ tục pháp lý không đảm bảo cho việc cHên nhượng nên anh H không thực hiện việc nhận cHên nhượng nữa. Anh H có đến gặp chị T T báo về việc hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu chị T trả lại tiền nhưng chị T không đồng ý và không trả lại tiền cọc. Xét đến ngày các bên thống nhất đến các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký sang tên chị T vẫn không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải là chủ sử dụng đất. Việc chị T thỏa thuận cHên nhượng thửa đất trên cho anh

H là vi phạm quy định tại Điều 188 Luật đất đai và bị vô hiệu do vi phạm điều cấm quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự. Quyền nghĩa vụ các bên được quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự. Do vậy bản án sơ thẩm hủy hợp đồng đặt cọc và buộc chị T, anh H phải liên đới trả lại 100.000.000 đồng tiền đặt cọc cho anh H là có căn cứ nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của chị T và anh H.

[3] Xét kháng nghị về trách nhiệm chịu án phí sơ thẩm thì thấy:

Bản án sơ thẩm tuyên: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn H tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2021.

Bản án tuyên chị T và anh H phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là tuyên không đúng quy định tại Điều 24 và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án. Kháng nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ cần chấp nhận. Cần buộc chị T phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm không có giám ngạch do hủy hợp đồng đặt cọc. Chị T và anh H phải chịu 5.000.000 đồng án phí có giá ngạch, do anh chị phải trả lại cho anh H 100.000.000 đồng tiền đặt cọc.

[4] Từ những sự phân tích đã nêu ở trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự để sửa án sơ thẩm.

Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên chị T, anh H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 123; Điều 131; Điều 328; Điều 423; Điều 425; Điều 427 Bộ luật dân sự ; Điều 188 Luật đất đai. Khoản 1 Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình; Điều 24; Khoản 2 Điều 26; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/ 12 / 2016 về án phí và lệ phí tòa án, Xử:

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 59A/2022/DS-ST ngày 15/7/2022 của Tòa án nhân dân Huyện Hiệp, tỉnh Bắc Giang.

-Hủy hợp đồng đặt cọc ngày ghi 30/11/2021 giữa anh Lê Văn H với chị Nguyễn Thị Kim T.

- Buộc chị Nguyễn Thị Kim T và anh Ngô Quang H phải liên đới trả lại số tiền nhận cọc là 100.000.000 đồng(một trăm triệu đồng) cho anh Lê Văn H.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi

hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

-Chị Nguyễn Thị Kim T chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

-Chị Nguyễn Thị Kim T và anh Ngô Quang H phải chi 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Chị T và anh H không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả chị T và anh H mỗi người 300.00 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số 0008256 và biên lai số 0008257 cùng ngày 12/8/2022 của Chi cục Thi hành án Hện Hiệp H.

-Hoàn trả anh H 2.500.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007828 ngày 21/01/2022.

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:

- TAND Hện Hiệp H;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Chi cục THADS Hện Hiệp H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đặng Văn Bảo

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA