

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 238/2018/DS-PT
Ngày 27-8-2018
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: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán: Bà Phan Ngọc Hoàng Đình Thục
Ông Trần Quốc Khánh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Sang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

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

Ngày 27 tháng 8 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 125/2018/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2018 về “*yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu phạt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2018/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 192/2018/QĐ-PT ngày 26 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lâm Thị M, sinh năm 1964. Địa chỉ cư trú: 85/31/22, Khu phố 7, phường T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Xuân T, sinh năm 1977. Địa chỉ thường trú: 314 đường N, Phường 16, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, theo văn bản ủy quyền ngày 16/5/2017. (Có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Lưu Minh N, sinh năm 1980. Địa chỉ thường trú: Số 61/10 tổ 66, Khu phố 6, phường T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ tạm trú: Số 83/4, tổ 66, phường T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Dương Văn Q, sinh năm 1982. Địa chỉ cư trú: Ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Lâm Thị M nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03 tháng 10 năm 2017 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 07 tháng 12 năm 2017, các lời khai của ông Lê Xuân T đại diện theo ủy quyền cho bà Lâm Thị M trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa trình bày tóm tắt như sau:

Ngày 23/3/2017, bà Lâm Thị M và ông Lưu Minh N có ký hợp đồng mua bán nhà đất, theo thỏa thuận ông N bán cho bà M lô đất trống có diện tích 502m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 00716 do Sở tài Nguyên và Môi Trường cấp cho ông N vào ngày 21/4/2016, vị trí ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An, thửa số 1477, tờ bản đồ số 16, giá hai bên thống nhất chuyển nhượng 1.250.000.000 đồng bà M đặt cọc trước cho ông N với số tiền là 70.000.000 đồng và hẹn đến ngày 24/4/2017 sẽ ra công chứng ký hợp đồng sang nhượng đất chính thức và giao tiếp 1.130.000.000 đồng số tiền còn lại là 50.000.000 đồng sẽ được giao đủ khi hoàn tất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà M.

Tuy nhiên, sau khi đặt cọc xong, bà M nhiều lần yêu cầu ông N cung cấp bản đồ hiện trạng vị trí khu đất để cho bà M xem và yêu cầu đo đạc lại thực địa nhưng ông N không hợp tác và thay đổi giao kết bán đất, ông N không đồng ý bán đất cho bà M nữa. Do vậy, bà M đã nhiều lần yêu cầu ông N hoàn lại số tiền đã nhận cọc bồi thường gấp đôi tiền nhận cọc, ông N còn thách thức và yêu cầu kiện ra Tòa.

Nay ông đại diện theo ủy quyền cho bà M yêu cầu ông Lưu Minh N trả lại tiền nhận cọc của bà M là 70.000.000 đồng và bồi thường số tiền nhận cọc là 70.000.000 đồng. Tổng cộng 140.000.000 đồng, ngoài ra còn yêu cầu ông N hủy hợp đồng mua bán nhà đất ngày 23/3/2017 giữa bà M và ông N đã ký.

Bị đơn ông Lưu Minh N trình bày: thống nhất với ý kiến của ông T đại diện theo ủy quyền cho bà M về việc thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các bên có tiến hành thỏa thuận đặt cọc như ông T trình bày. Nay bà M yêu cầu ông hủy hợp đồng đặt cọc thì ông đồng ý nhưng hoàn tiền đặt cọc 70.000.000 đồng và bồi thường gấp đôi số tiền đã đặt cọc thì ông không đồng ý. Bởi lẽ, Hai bên có lập Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 23/3/2017 với nội dung thỏa thuận đến ngày 24/4/2017 sẽ ra công chứng Hợp đồng chuyển nhượng đất và bà M sẽ giao tiếp cho ông N số tiền là 1.130.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ giao đủ khi hoàn thành thủ tục sang tên.

Tuy nhiên, đến ngày 24/4/2017 hai bên không ra công chứng hợp đồng được vì bà M yêu cầu ông đưa bản trích lục vị trí đất cho bà xem. Đến ngày 25/4/2017 ông nhận được bản trích lục vị trí đất có điện thoại cho bà M đến nhận, nhưng bà M không đến được, hai bên thống nhất đến ngày 27/4/2017 sẽ ra công chứng. Ngày 27/4/2017 hai bên ra công chứng, thì bà M yêu cầu ông phải để lại cho bà 100.000.000 đồng, yêu cầu này của bà M đã vượt quá số tiền thỏa thuận trong hợp đồng nên ông không đồng ý. Do bà M đã vi phạm hợp đồng nên hai bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nay bà M yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất ngày 23/3/2017, ông đồng ý hủy hợp đồng mua bán này. Đối với yêu cầu trả lại tiền cọc và phải chịu phạt cọc tổng cộng 140.000.000đ thì ông không đồng ý. Lý do, bà M đã vi phạm hợp đồng nên bà M phải chịu mất tiền cọc.

Ngày 27/3/2017, trong quá trình hòa giải tại Tòa án, bà Lâm Thị M trình bày ý kiến bổ sung: Bà xác định theo thỏa thuận khi ký hợp đồng công chứng thì chỉ để lại 50.000.000 đồng, ngày 27/4/2017 khi ra công chứng bà có yêu cầu ông N phải để lại cho bà 100.000.000 đồng nếu ông N không đồng ý thì phải giải thích rõ cho bà để hai bên thương lượng. Ông N cho rằng do bà vi phạm hợp đồng nên ông không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng là không đúng. Việc hai bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng là do ông N không cung cấp cho bà bản trích lục bản đồ địa chính để bà xác định vị trí đất đã mua.

Tại bản tự khai ngày 27/3/2018, ông Dương Văn Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày tóm tắt như sau:

Ông là người môi giới mua bán đất, tình cờ ông gặp ông N, ông N có gởi ông lô đất tìm người bán dùm, ông giới thiệu cho bà M lô đất của ông N, bà M sau khi đi xem vị trí lô đất của ông N thì nhờ ông xin ông N cho phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà M đem lên Phòng địa chính hỏi xem lô đất này có vào quy hoạch hay không, bà M gọi điện cho ông yêu cầu ông dẫn tới nhà ông N để thỏa thuận giá cả và đặt cọc, hai bên đi đến thỏa thuận đặt cọc 70.000.000 đồng trong vòng một tháng sau sẽ đi công chứng sang tên mua bán. Bà M yêu cầu giữ lại 50.000.000 đồng chờ khi nào ra giấy phía ông N chấp nhận. Trong thời gian chờ Công chứng phía bà M yêu cầu ông N phải đi trích lục bản vẽ của thửa đất bán cho bà M, ông N cũng đáp ứng yêu cầu của bà M đi trích lục thửa đất và đưa cho bà M. Đến ngày ra Công chứng thì bà M không đến đúng hẹn, khi tới Công chứng thì bà M yêu cầu phải giữ lại số tiền 100.000.000 đồng chứ không phải là 50.000.000 đồng như theo giấy nhận cọc cho nên ông N không đồng ý dẫn đến không thực hiện được hợp đồng công chứng.

Đối với số tiền ông N chỉ 2% cho dịch vụ môi giới mà ông đã nhận là 25.000.000 đồng thì ông không có trách nhiệm trả lại số tiền này. Nếu phải trả lại số tiền cọc trên cho bà M thì ông không có trách nhiệm trả, ông N phải trả thay ông. Ngoài ra ông không yêu cầu gì.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Lê Xuân T trình bày bổ sung thêm hiện tại ý kiến của ông N vẫn không tiếp tục thực hiện hợp đồng, mặt dù phía bà M vẫn còn yêu cầu ông N tiếp tục thực hiện hợp đồng, còn việc bà M có yêu cầu ông N giữ lại 100.000.000 đồng là do bà M có quyền được thương lượng với ông N, hơn nữa số tiền mua bán giữa hai bên quá lớn nên cần giữ lại để làm tin.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2018/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 40, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 292, Điều 328, Điều 385, Điều 422, Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị M đối với ông Lưu Minh N về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc*”.

Hủy hợp đồng mua bán nhà đất ngày 23/3/2017 giữa bà Lâm Thị M với ông Lưu Minh N.

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị M đòi ông Lưu Minh N phải trả lại số tiền 70.000.000 đồng và phạt cọc 70.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 23/5/2018, bà Lâm Thị M kháng cáo yêu cầu ông Lưu Minh N phải trả lại tiền cọc 70 triệu đồng và phải bị phạt cọc 70 triệu đồng. Tổng cộng phải thanh toán lại cho bà 140 triệu đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T không rút đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Việc bà M giữ lại số tiền 50 triệu đồng hay 100 triệu đồng khi thanh toán tại Văn phòng công chứng thì không là điều kiện để phạt cọc. Vì chỉ khi bên bán không bán hoặc tăng giá, bên mua không mua thì mới bị phạt cọc. Nay hai bên không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng, thì bên bán phải trả tiền cọc lại cho bên mua 70 triệu đồng là phù hợp. Tuy nhiên, bà M kháng cáo yêu cầu phạt cọc 70 triệu đồng là không có căn cứ vì nguyên nhân xảy ra sự việc không mua bán được là do bà M yêu cầu thay đổi cách thanh toán. Vì vậy, đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bà M, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Xét kháng cáo của bà Lâm Thị M thấy rằng:

[2] Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 23/3/2017 thỏa thuận điều kiện phạt cọc khi bên bán không bán nhà đất hoặc tăng giá bán thì bên bán phải bồi thường cho bên mua gấp 2 lần tiền cọc. Ngược lại, bên mua không mua nhà đất thì bên mua bị mất tiền cọc. Ngoài ra, hai bên thừa nhận thỏa thuận đặt cọc nhằm để vừa giao kết, vừa thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

[3] Ngày 27/4/2017 hai bên ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật, thì bà M yêu cầu thay đổi cách thanh toán. Bà M yêu cầu giữ lại 100 triệu đồng khi thanh toán tại Văn phòng công chứng đến khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới trả hết. Yêu cầu này của bà M không được ông N đồng ý, ông yêu cầu bà M phải thanh toán đúng thỏa thuận trong hợp đồng, chỉ giữ lại 50 triệu đồng. Tuy nhiên, do không thỏa thuận lại được hai bên tự ý bỏ về, hợp đồng chuyển nhượng không ký kết được.

[4] Xét thấy, khi ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng thì ý chí hai bên đều mong muốn được mua bán, chỉ không thống nhất rằng bà M sẽ giữ lại 50 triệu đồng hay 100 triệu đồng đến khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới trả hết. Thấy rằng, việc bà M yêu cầu giữ lại 100 triệu đồng không phải là điều kiện để phạt cọc vì yêu cầu giữ lại này không đồng nghĩa với việc bà M từ chối giao kết

hợp đồng. Hơn nữa, thời điểm này hai bên chưa giao kết hợp đồng nên không thể nói bà M thực hiện không đúng hợp đồng là chỉ giữ lại 50 triệu đồng, vì việc thực hiện hợp đồng phải sau khi giao kết. Vì vậy, không có cơ sở xác định bà M từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng nên số tiền đặt cọc ông N phải trả lại cho bà M. Cấp sơ thẩm xử bà M bị mất cọc 70 triệu đồng là không chính xác, cần chấp nhận kháng cáo, sửa án sơ thẩm về phần này.

[5] Đối với kháng cáo yêu cầu phạt cọc của bà M, thấy rằng khi ra Văn phòng công chứng ông N mong muốn được giao kết hợp đồng. Việc hai bên không giao kết được là do bà M yêu cầu thay đổi cách thanh toán, có phần lỗi của bà M. Ngoài ra, không có chứng cứ gì cho thấy ông N từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng hoặc tăng giá đất bán nên yêu cầu phạt cọc của bà M là không có căn cứ.

[6] Bà M không chịu án phí phúc thẩm, Tòa án xác định lại nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm. Bà M chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận, ông N phải chịu án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà đất, đòi tiền cọc của bà M được chấp nhận.

[7] Tuy nhiên, tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/12/2017, biên bản hòa giải ngày 27/3/2018 và biên bản phiên tòa thì bà M đều yêu cầu “*hủy Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 23/3/2017*”. Nhưng bản án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*hủy hợp đồng đặt cọc*” là không đúng. Hơn nữa, nếu thụ lý giải quyết “*hủy hợp đồng đặt cọc*” thì không thể thụ lý giải quyết “*yêu cầu phạt cọc*”. Vì việc phạt cọc chỉ khi hợp đồng có hiệu lực trong khi hủy hợp đồng thì hợp đồng đặt cọc không có hiệu lực từ thời điểm giao kết nên không thể phạt cọc. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[8] Các phần khác không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

[9] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lâm Thị M.

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 40, Điều 147, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 423, 427 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 4 Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy hợp đồng mua bán nhà đất ngày 23/3/2017 giữa bà Lâm Thị M với ông Lưu Minh N.

2. Buộc ông Lưu Minh N phải trả lại cho bà Lâm Thị M số tiền đặt cọc là số tiền 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng).

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, tất cả các khoản tiền trên hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị M về việc yêu cầu ông Lưu Minh N phải trả cho bà M số tiền bị phạt cọc là 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng).

4. Về án phí sơ thẩm:

Ông Lưu Minh N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng do hủy hợp đồng và 3.500.000đ do chấp nhận đòi tiền cọc. Tổng cộng ông N phải chịu án phí 3.800.000đ (Ba triệu tám trăm ngàn đồng).

Bà Lâm Thị M phải chịu 3.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001884, ngày 05/12/2017 và số tiền tạm ứng án phí 3.500.000 đồng theo biên lai thu số 0001883, ngày 8/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ; hoàn trả cho bà M 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm.

5. Về án phí phúc thẩm: Bà Lâm Thị M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả cho bà M 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002949, ngày 23/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc