

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 202/2022/DS-PT
Ngày: 15-8-2022
V/v tranh chấp: “Hợp đồng đặt
cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ánh Phương

Bà Trần Thị Kim Em

- Thư ký phiên tòa: Ông Đoàn Quốc Nam - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Mai Thị Đào Quyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09, 15 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 121/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2022 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 03 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 160/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Võ Thị Mộng T**, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Trần Thị Thảo V, sinh năm 1988.
(Có mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Kim D**, sinh năm 1946. (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp 5, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim D.

NỘI D VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn bà Võ Thị Mộng T trình bày:

Năm 2019, bà T và bà D có thỏa Tận với nhau bà D sẽ chuyển nhượng cho bà T phần đất có diện tích 15m x 20m tại ấp 5, xã T, huyện T với giá chuyển nhượng là 540.000.000 đồng. Bà D cam kết đất không có tranh chấp và có toàn quyền quyết định đối với thửa đất trên. Bà T đã đặt cọc số tiền 60.000.000 đồng, sau đó con bà D gọi điện thoại cho bà T nói đất của hộ và yêu cầu bà T đưa tiếp 80.000.000 đồng mới đồng ý ký tên nếu không thì mất luôn tiền cọc 60.000.000 đồng. Tổng cộng bà T đã đưa bà D 140.000.000 đồng. Hai bên có ký hợp đồng đặt cọc thỏa Tận khi ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng sẽ giao đủ số tiền 400.000.000 đồng còn lại cho bà D. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc và nhận số tiền 140.000.000 đồng thì bà D không thực hiện việc chuyển nhượng mà buộc bà T phải giao đủ số tiền 400.000.000 đồng mới trả ngân hàng và công chứng hợp đồng. Do đó, hai bên không thống nhất nên phát sinh tranh chấp. Tại phiên hòa giải bà T chỉ yêu cầu bà D trả tiền cọc 140.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 60.000.000 đồng nhưng bà D không đồng ý.

Nay bà T yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim D trả lại số tiền đã nhận cọc là 140.000.000 đồng và yêu cầu phạt cọc là 420.000.000 đồng do vi phạm nghĩa vụ. Tổng cộng là 560.000.000 đồng. Yêu cầu trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật bà D không trả số tiền trên thì phải chịu lãi chậm thi hành án theo quy định của pháp luật

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim D trình bày:

Năm 2019, bà có thỏa Tận sang nhượng phần đất 300m² đất cho bà T với giá 540.000.000 đồng. Hai bên có ký hợp đồng đặt cọc, khi ký hợp đồng đặt cọc bà có đọc và người làm chứng đọc cho bà nghe nội D hợp đồng đặt cọc. Khi thỏa Tận sang nhượng, sau khi nhận số tiền 60.000.000 đồng cọc bà có nói cho bà T biết phần đất bà đang thế chấp vay vốn ngân hàng và đất cấp cho hộ nhưng bà quyết định được vấn đề chuyển nhượng. Sau khi nhận tiền cọc 140.000.000 đồng bà có đến ngân hàng để trả nợ và lấy giấy đất nhưng ngân hàng không đồng ý do bà còn nợ số tiền 330.000.000 đồng. Bà yêu cầu bà T giao tiếp số tiền còn lại 400.000.000 đồng để bà trả ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho bà T nhưng bà T không giao tiếp số tiền 400.000.000 đồng. Do bà T sai lời hứa theo hợp đồng đặt cọc nên việc chuyển nhượng không thực hiện được. Nay bà đồng ý trả số tiền cọc 140.000.000 đồng cho bà T khi bà bán được đất sẽ trả. Bà không sai nên không đồng ý phạt cọc như yêu cầu của bà T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 03 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang đã quyết định áp dụng: Điều 117, Điều 328, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Điều 5; Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 92, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Khoản 2 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức T, miễn, giảm, T, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Mộng T.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim D trả cho bà Võ Thị Mộng T số tiền cọc 140.000.000 đồng và tiền phạt cọc gấp ba lần là 420.000.000 đồng. Tổng cộng bà D phải trả cho bà T số tiền là 560.000.000 đồng. Thi hành án một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 14/3/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim D có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- + Hủy bản án sơ thẩm nêu việc T thập đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ;
- + Nếu khắc phục được thì yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Bà Nguyễn Thị Kim D vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được là do phía bà T không giao số tiền 400.000.000 đồng cho bà để trả tiền vay Ngân hàng, là bà T không thực hiện theo thỏa Tận nên bà không lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T. Do đó, bà không có lỗi trong việc không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên không đồng ý phạt cọc. Bà tự nguyện bồi thường cho bà T 20.000.000 đồng.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Yêu cầu phía bà D bồi thường phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng.

Hai bên đương sự không thỏa Tận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến: Về tố tụng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội D: Tại phiên tòa đại diện ủy quyền của nguyên đơn đồng ý chỉ yêu cầu phạt cọc 100.000.000 đồng nhưng phía bà D không đồng ý. Xét hợp đồng đặt cọc ngày 18/10/2019 giữa bà Nguyễn Thị Kim D và bà Võ Thị Mộng T không thực hiện được là do bà D không đảm bảo điều kiện để thực hiện hợp đồng nên bà D phải chịu phạt cọc theo qui định tại Điều 4 của hợp đồng ngày 18/10/2019 và Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà D, giữ y bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội D yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Bà Nguyễn Thị Kim D thực hiện đúng qui định theo Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự, thời hạn kháng cáo đúng qui định Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Hợp đồng đặt cọc*” theo qui định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 là đúng qui định.

[2] Về nội D: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ có cơ sở xác định bà Võ Thị Mộng T và Nguyễn Thị Kim D có thỏa Tận chuyển nhượng một phần thửa đất số 582, tờ BĐ số C3, diện tích 300m² theo giấy chứng nhận QSDĐ số H1110 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Kim D ngày 24/11/2009. Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà T đã đặt cọc cho bà D 140.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền cọc được thực hiện vào ngày 18/10/2019, hai bên có ký kết hợp đồng đặt cọc, hợp đồng có đầy đủ bà T, bà D ký tên và có anh Võ Thành Trung, anh Hà Thanh Phước làm chứng. Chứng cứ chứng minh của nguyên đơn là hợp đồng đặt cọc ngày 18/10/2019 Tòa án cấp sơ thẩm xác định giữa bà T và bà D xác lập hợp đồng đặt cọc theo qui định tại Điều 328 Bộ luật dân sự là có căn cứ.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà D cho rằng bà không có lỗi trong việc làm cho hợp đồng không thực hiện được, thấy rằng:

Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 18/10/2019 qui định tại Điều 3 “*Thời hạn đặt cọc là: khi ra công chứng đưa hết phần còn lại, kể từ ngày ký hợp đồng này*”

Thực hiện theo thỏa Tận, sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà T đã giao cho bà D số tiền cọc 140.000.000 đồng. Hợp đồng ngày 18/10/2019 không ghi cụ thể ngày hai bên ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng để giao tiếp số tiền còn lại. Phía bà D cho rằng thời gian hai bên thỏa Tận ra công chứng là vài tháng sau khi ký hợp đồng đặt cọc và bà D phải giao số tiền còn lại để bà D trả tiền vay Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T nhưng bà T không giao tiền và không liên hệ gì với bà D nên bà T là người vi phạm hợp đồng. Phía đại diện ủy quyền của bà T không thừa nhận có thỏa Tận với bà D về việc bà T giao số tiền còn lại trả tiền Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được do bà D không cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà D không đảm bảo điều kiện để thực hiện hợp đồng, là người có lỗi trong việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng, đã vi phạm nghĩa vụ của bên nhận đặt cọc.

Xét nhận định trên của Tòa án cấp sơ thẩm là không phù hợp với các chứng cứ và lời trình bày của hai bên đương sự vì lỗi không thực hiện hợp đồng là do lỗi của cả hai bên bà T và bà D vì bà T cho rằng trước ngày 18/10/2019 ký hợp đồng đặt cọc bà T đã giao cho bà D 60.000.000 đồng. Sau đó, con bà D điện thoại cho bà T nói đất của hộ gia đình, yêu cầu bà T đưa tiếp 80.000.000 đồng mới đồng ý ký tên nếu không mất luôn tiền cọc 60.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm

(BL71) bà T thừa nhận “*Khi con bà D điện thoại đòi số tiền cọc 80.000.000 đồng thì bà T mới biết là đất của hộ gia đình... Vì bà D yêu cầu bà T giao số tiền 80.000.000 đồng để trả tiền vay Ngân hàng và lấy giấy đất ra để làm thủ tục chuyển nhượng*”. Lời thừa nhận của bà T cho thấy tại thời điểm thỏa Tân đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T đã biết đất của hộ gia đình và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng nhưng bà T vẫn thỏa Tân ký hợp đồng đặt cọc nên bà T cũng có lỗi.

Đối với lời trình bày của bà D cho rằng do bà T không giao tiền để bà trả nợ Ngân hàng theo thỏa Tân nên lỗi hoàn toàn do bà T. Nếu bà T giao cho bà số tiền 400.000.000 đồng thì bà sẽ trả nợ vay của Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà T. Xét lời trình bày của bà D không có căn cứ vì bà D thừa nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà đứng tên đang thế chấp Ngân hàng và hợp đồng đặt cọc ngày 18/10/2019 không ghi thỏa Tân bà T giao tiền trước để bà D trả tiền vay Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nên có cơ sở xác định bà D không đảm bảo điều kiện để thực hiện hợp đồng là người vi phạm hợp đồng. Do đó, xác định các bên bà T, bà D đều có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng không thể giao kết và thực hiện được.

Căn cứ điểm d mục 1 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 quy định “*Trong các trường hợp được hướng dẫn tại các điểm a và c mục 1 này, nếu cả hai bên cùng có lỗi hoặc trong trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan thì không phạt cọc*”. Đối chiếu quy định trên thì bà D có nghĩa vụ trả lại số tiền nhận cọc đã nhận của bà T 140.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm bà D tự nguyện bồi thường cho bà T 20.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ những phân tích trên xét yêu cầu kháng cáo của bà D có căn cứ nên được chấp nhận. Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Căn cứ Điều 117, Điều 328, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Điều 5; Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 92, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Khoản 2 Điều 26, điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức T, miễn, giảm, T, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim D. Sửa bản án sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 03/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Mộng T.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim D trả cho bà Võ Thị Mộng T số tiền cọc đã nhận là 140.000.000 đồng. Thực hiện trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Kim D bồi thường cho bà Võ Thị Mộng T số tiền 20.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành chưa 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 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí:

Bà D được miễn án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm nên được hoàn lại 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai T số 0002948 ngày 14/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Bà T phải chịu 4.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà T đã nộp tạm ứng án phí 21.100.000 đồng theo biên lai T số 20857 ngày 26/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T nên được hoàn lại 17.100.000 đồng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 Tận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Án tuyên lúc 08 giờ 00 phút ngày 15 tháng 8 năm 2022 có mặt chị V và đại diện Viện kiểm sát./

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA
PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Ánh Phương

Trần Thị Kim Em

Nguyễn Thị Diệp Thúy

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;

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

- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

Nguyễn Thị Diệp Thúy