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

Bản án số: 190/2023/DS-PT
Ngày: 04/4/2023.
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: Ông Trương Vĩnh Hữu.

Các Thẩm phán: Ông Võ Ngọc Giàu.

Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Sơn – Thư ký.

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

Trong các ngày 29 tháng 3 và ngày 04 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 493/2022/TLPT-DS ngày 19/12/2022 về việc tranh chấp: "*Hợp đồng đặt cọc*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 186/2022/DSST, ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 133/2023/QĐ-PT ngày 10/02/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Đỗ Thị Thu H, sinh năm 1975;
Địa chỉ: Số A N, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H:
Nguyễn Phước D sinh năm 1997; (có mặt)
Địa chỉ: ấp D, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

2. *Bị đơn:* Lê Thị Thu H1 sinh năm 1973*;*
Địa chỉ: 4 L, phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1:
Trần Anh D1 sinh năm 1959; (có mặt)
Địa chỉ: số I cư xá Đ, phường D, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh;
Địa chỉ liên hệ: 4 L, phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1946;
Địa chỉ: số I L,phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C:
Trần Anh D1 sinh năm 1959; (có mặt)
Địa chỉ: số I, cư xá Đ, phường D, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh;
Địa chỉ liên hệ: 4 L, phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

*. *Người kháng cáo:* Đại diện theo ủy quyền của bị Lê Thị Thu H1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Ngọc C là ông Trần Anh D1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn bà Đỗ Thị Thu H có người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Nguyễn Phước D trình bày: Ngày 29/5/2022, bà Đỗ Thị Thu H và bà Lê Thị Thu H1 có thống nhất thỏa thuận việc chuyển nhượng phần đất thuộc thửa đất số 197, tờ bản đồ số 36 có diện tích 130m^2, tại 4, đường L, phường F, thành phố M với giá chuyển nhượng là 3.900.000.000 đồng.

Phần đất được này đã được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp cho bà Nguyễn Ngọc C vào ngày 12/9/2011 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01051. Hai bên có thống nhất viết tờ giấy đặt cọc mua bán đất và thỏa thuận trong hạn 60 ngày sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày sau khi ký giấy đặt cọc mua bán đất, bà H đã giao cho bà H1 số tiền cọc 300.000.000 đồng và bản photo chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu cho bà H1 để bà H1 liên hệ làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên sau khi ký hợp đồng đến hết ngày 28/7/2022, bà H1 không liên hệ bà H để làm thủ tục chuyển nhượng sang tên như thỏa thuận.

Bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bà H1 giao trả số tiền cọc 300.000.000 đồng và chịu tiền phạt cọc 300.000.000 đồng theo quy định của pháp luật.

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị Thu H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc C trình bày:* Ông thống nhất giữa bà Đỗ Thị Thu H và bà Lê Thị Thu H1 có thỏa thuận chuyển nhượng bán phần đất thuộc thửa đất số 197, tờ bản đồ số 36 có diện tích 130m^2, tại số D, đường L, phường F, thành phố M với giá chuyển nhượng là 3.900.000.000 đồng, phần đất được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp cho bà Nguyễn Ngọc C vào ngày 12/9/2011 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01051, phần đất này bà C đã ký ủy quyền cho bà H1 theo hợp đồng ủy quyền ngày 18/5/2022;

Sau khi thỏa thuận, các bên đã ký nhận vào biên bản cọc và bà H1 đã nhận đủ số tiền 300.000.000 đồng từ bà H. Theo thỏa thuận, các bên sẽ làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên trong hạn 60 ngày, nếu bên nào vi phạm sẽ chịu trách nhiệm theo luật mua bán đất. Tuy nhiên, quá trình mua bán thỏa thuận, bà H không xoay được tiền vốn nên đã không đồng ý đến văn phòng công chứng để thực hiện thủ tục ký chuyển nhượng như thỏa thuận. Đồng thời sau khi kiểm tra

lại quy hoạch thì thừa đất trên có phần diện tích nằm trong quy hoạch nên bà H1 đổi ý không mua nữa. Do đó, bà H1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trường hợp hủy hợp đồng thì bà H phải chịu mất cọc theo đúng quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 186/2022/DSST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Thu H.

Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa bà Đỗ Thị Thu H và bà Lê Thị Thu H1 về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc giữa bà Đỗ Thị Thu H với bà Lê Thị Thu H1, ký ngày 29/5/2022.

Buộc bà Lê Thị Thu H1 phải trả cho bà Đỗ Thị Thu H số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu buộc bị đơn giao trả số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên phần án phí, quyền kháng cáo của các đương sự;

*. Ngày 12/10/2022, đại diện theo ủy quyền của bị đơn Lê Thị Thu H1 cũng là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Ngọc C kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Đỗ Thị Thu H đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân Sự. Về nội dung vụ án đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Tòa án nhận định:

[1]. Xét quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết; Thời hạn kháng cáo; Sự có mặt, vắng mặt của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Thu H thì vụ án thuộc quan hệ pháp luật tranh chấp *"Hợp đồng đặt cọc*" được quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân Sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân Sự;

Căn cứ vào đơn kháng cáo ngày 12/10/2022 và biên lai nộp tạm ứng án phí phúc thẩm ngày 14/10/2022 thì đương sự kháng cáo trong thời hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân Sự;

Xét trong quá trình thụ lý vụ án và chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho đương sự theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân Sự, các đương sự có mặt, vụ án được tiến hành xét xử theo quy định.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Lê Thị Thu H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Ngọc C về việc sửa bản án dân sự sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Xét thỏa thuận của đương sự về việc giao kết Hợp đồng đặt cọc ngày 29/5/2022:

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 29/5/2022, Lê Thị Thu H1 và bà Đỗ Thị Thu H có ký kết một hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích là để đảm bảo việc thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 197, tờ bản đồ số 36 có diện tích 130m^2, tại số D, đường L, phường F, thành phố M với giá chuyển nhượng là 3.900.000.000 đồng, bà H đặt cọc 300.000.000 đồng;

Căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Ngọc C và bà Lê Thị Thu H1 vào ngày 18/5/2022 đã được công chứng, chứng thực theo quy định trong đó có quyền bà H1 được giao kết hợp đồng đặt cọc;

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều thừa nhận chữ ký trong hợp đồng đạt cọc ngày 29/5/2022 đều do các đương sự ký tên và bà H1 thừa nhận có nhận số tiền cọc là 300.000.000 đồng;

Tuy nhiên, đại diện theo ủy quyền của bị đơn Lê Thị Thu H1 cho rằng: Hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 29/5/2022 dù nguyên đơn bà H vi phạm về thời gian làm thủ tục sang tên nhưng bà H1 vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H vì số tiền cọc bà H1 đã sử dụng vào mục đích khác, không có khả năng trả lại cho bà H;

Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng ngày 29/5/2022 là do các bên thỏa thuận và tự nguyện ký kết vào hợp đồng, không có vi phạm vào điều cấm của pháp luật, việc công chứng, chứng thực không phải là điều kiện bắt buộc trong

hợp đồng đặt cọc nên hợp đồng đặt cọc ngày 29/5/2022 không vi phạm về nội dung và hình thức của hợp đồng. Hợp đồng đặt cọc ngày 29/5/2022 nhằm đảm bảo bà H1 phải làm thủ tục sang tên cho bà H trong thời hạn 60 ngày.

[2.2]. Xét lỗi của các bên dẫn đến không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Nguyên đơn bà Đỗ Thị Thu H cho rằng: Ngày sau khi ký giấy đặt cọc mua bán đất, bà H đã giao cho bà H1 số tiền cọc 300.000.000 đồng và bản photo chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu cho bà H1 để bà H1 liên hệ làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên sau khi ký hợp đồng đến hết ngày 28/7/2022, bà H1 không liên hệ bà H để làm thủ tục chuyển nhượng sang tên như thỏa thuận;

Bị đơn Lê Thị Thu H1 cho rằng: Phía bà H không xoay được tiền vốn nên đã không đồng ý đến văn phòng công chứng để thực hiện thủ tục ký chuyển nhượng như thỏa thuận. Đồng thời sau khi kiểm tra lại quy hoạch thì thửa đất trên có phần diện tích nằm trong quy hoạch nên bà H đổi ý không mua nữa.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Tuy trong hợp đồng đặt cọc không nêu cụ thể nghĩa vụ làm giấy tờ sang tên nhưng có thỏa thuận bên chuyển nhượng có nghĩa vụ trong vòng 60 ngày thì phải là thủ tục sang tên cho bên nhận chuyển nhượng. Như vậy bà H1 là đại diện ủy quyền của bà C có nghĩa vụ trong vòng 60 ngày kể từ ngày giao kết hợp đồng đặt cọc thì bà H1 có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên cho bà H;

Lời trình bày của bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh lỗi của nguyên đơn kể từ ngày nhận tiền cọc thì trong vòng 60 ngày phải đến Phòng công chứng để làm thủ tục theo quy định. Do vậy bị đơn đã vi phạm về thời gian làm thủ tục sang tên cho nguyên đơn nên lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn;

Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, bị đơn phải trả lại tiền cọc. Bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không đồng ý trả tiền cọc;

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không đưa ra được căn cứ chứng minh nào khác ngoài những chứng cứ đã thu thập tại Tòa án cấp sơ thẩm. Vì thế, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Thu H1, bà Nguyễn Ngọc C.

[2.3]. Hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng đạt cọc ngày 29/5/2022:

Do nguyên đơn không còn thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu nhận lại tiền cọc là có lợi cho bị đơn nên cần hủy hợp đồng đặt cọc ngày 29/5/2022 và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận;

Tại phiên tòa sơ thẩm, phía bị đơn không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc mà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa bà Đỗ Thị Thu H và bà Lê Thị Thu H1 về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc giữa bà Đỗ Thị Thu H với bà Lê Thị Thu H1, ký ngày 29/5/2022 là không phù hợp ý chí của đương sự nên cần sửa án sơ thẩm.

[3]. Những thiếu sót Tòa cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm:

Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu buộc bị đơn giao trả số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng nhưng không nêu hậu quả pháp lý.

[4]. Đối với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà H1, bà C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 148; khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân Sự;

Áp dụng Điều 328, Điều 423, Điều 427 và Điều 468 của Bộ luật Dân Sự;

Áp dụng vào Nghị quyết số 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;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự.

Xử: 1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Thu H1, bà Nguyễn Ngọc C. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 186/2022/DSST, ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Thu H.

Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc giữa bà Đỗ Thị Thu H với bà Lê Thị Thu H1, ký ngày 29/5/2022.

Buộc bà Lê Thị Thu H1 phải trả cho bà Đỗ Thị Thu H số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bà Đỗ Thị Thu H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Hồng c thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân Sự, trên số tiền chậm trả tương ứng thời gian chậm thi hành án.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu buộc bị đơn giao trả số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng.

Hậu quả của việc đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị Thu H là bà H không được quyền khởi kiện lại đối với phần đình chỉ theo khoản 1 Điều 218 của Bộ luật Tố tụng Dân Sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Thu H1 phải chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Đỗ Thị Thu H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.000.000 đồng theo biên lai số 0022530 ngày 03/8/2022 của Cơ quan Thi hành án dân sự thành phố M.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Thu H1, bà Nguyễn Ngọc C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên trả lại số tiền tạm ứng án phí cho bà H1, bà C đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0022770 ngày 14/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

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 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.

Án tuyên vào lúc 08 giờ 00 phút, ngày 04/04/2023, có mặt anh D, vắng mặt ông D1.

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

***. Nơi nhận**:*
- Tòa án nhân dân cấp cao;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố Mỹ Tho;
- THADS thành phố Mỹ Tho;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Trương Vĩnh Hữu