

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 33/2023/DS-PT
Ngày: 29-5-2023
Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Diệu

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Trang

Bà Phạm Thị Anh Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hải Thu - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 05/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 02 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 23/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 35/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Kim Q, sinh năm: 1986 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố C, phường T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

2. *Bị đơn:* Ông Phùng T, sinh năm: 1974 (vắng mặt);

Bà Huỳnh Thị Phi N, sinh năm: 1976 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

3. *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị Kim Q là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 20/7/2022 và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Năm 2021, bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 1357, tờ bản đồ số 12 xã A của vợ chồng ông Phùng T và bà Huỳnh Thị Phi N, diện tích 2.776m² (theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 18/11/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện N) với giá 540.000.000đ. Trong suốt quá trình giao dịch chuyển nhượng thửa 1357 thì bà chỉ giao dịch với một mình ông T mà chưa gặp bà N lần nào, lý do là vì ông T nói rằng thửa đất 1357 là của cha mẹ ông T tặng cho riêng ông T.

Sau khi thỏa thuận giá chuyển nhượng, ngày 06/9/2021, bà và ông T lập hợp đồng đặt cọc thửa đất 1357, bà đã đặt cọc cho ông T là 100.000.000đ. Ngoài ra, trong hợp đồng đặt cọc bà và ông T còn có một số thỏa thuận khác cụ thể: Đến khi nào bên bán có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) thì bên mua sẽ trả đủ số tiền còn lại sau khi ký hợp đồng tại văn phòng C; nếu bên mua đất không mua đất thì sẽ mất tiền cọc; nếu bên bán đất đổi ý định không bán nữa thì bồi thường 10 lần tiền cọc; trong trường hợp GCNQSDĐ không được cơ quan có thẩm quyền cấp thì hai bên sẽ thương lượng và thỏa thuận bằng một hợp đồng khác.

Sau khi đặt cọc, bà đã nhiều lần liên hệ với ông T để xúc tiến việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông T nhưng ông T không hợp tác, cho đến thời điểm hiện nay thì ông T từ chối việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc ông T, bà N phải thực hiện nghĩa vụ giao kết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1357 như đã thỏa thuận tại giấy đặt cọc.

- Trường hợp ông T, bà N không thực hiện nghĩa vụ giao kết thì phải bồi thường 10 lần tiền cọc theo đúng thỏa thuận đặt cọc giữa bà và ông T, bà N.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Q giữ nguyên lời trình bày, yêu cầu khởi kiện và không bổ sung gì thêm.

Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Phùng T trình bày:

Ông xác nhận ông và bà Q có ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa 1357, tờ bản đồ số 12 xã A, giữa hai bên có lập hợp đồng đặt cọc với nội dung thỏa thuận như nguyên đơn trình bày là đúng sự thật, tuy nhiên ông không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng thửa 1357 cho bà Q vì những lý do sau:

Ông và bà Q thỏa thuận chuyển nhượng là 540.000.000 đồng/1 sào, chứ không phải 540.000.000đ trên toàn bộ diện tích thửa 1357 là 2.776m² như lời trình bày của bà Q.

Hiện nay, thửa đất này vẫn chưa được công nhận quyền sử dụng đất cho ông vì trong quá trình ông tiến hành làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ thì phát sinh tranh chấp với bà Phùng Thị Th.

Ông đồng ý tiếp tục chuyển nhượng thửa 1357 cho bà Q nhưng yêu cầu bà Q phải thực hiện như thỏa thuận là giá 540.000.000 đồng/sào. Trường hợp bà Q không đồng ý thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Huỳnh Thị Phi N trình bày:

Bà là vợ ông Phùng T. Thửa đất số 1357, tờ bản đồ số 12 xã A là của cha mẹ ông T tặng cho ông T, tuy nhiên tại thời điểm ông T và bà Lê Thị Kim Q thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 1357 và thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng thửa đất này thì bà không biết, sau này bà có nghe ông T nói lại, vì vậy bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Q về việc buộc vợ chồng bà phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa 1357.

Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, bà N không đồng ý cùng với ông T trả tiền đặt cọc cho bà Q, tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm bà N đồng ý cùng ông T trả lại số tiền 100.000.000đ mà ông T đã nhận cọc cho bà Q.

Tại bản án sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 23/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện N đã quyết định:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 123 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 168 Luật Đất đai 2013; điểm a, d khoản 1 mục 1 phần I Nghị quyết số 01/2003/HĐTP ngày 14/6/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Lê Thị Kim Q đối với bị đơn ông Phùng T và bà Huỳnh Thị Phi N.

Hợp đồng đặt cọc theo giấy đặt cọc lập ngày 06/9/2021 giữa bà Lê Thị Kim Q và ông Phùng T vô hiệu. Buộc vợ chồng ông Phùng T và bà Huỳnh Thị Phi N

phải trả lại cho bà Lê Thị Kim Q số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, lãi suất chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 04/01/2023, bà Lê Thị Kim Q kháng cáo, nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 23/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện N theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử tại phiên tòa hôm nay.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 23/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút hoặc thay đổi, bổ sung nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét, giải quyết.

[1.2] Về sự có mặt của người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa, bị đơn ông Phùng T, bà Huỳnh Thị Phi N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vắng mặt ông T, bà N.

[2] Về quan hệ pháp luật: Trong vụ kiện, bà Q có yêu cầu ông T, bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu trả tiền cọc và phạt cọc. Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng trong vụ kiện này không phải là một yêu cầu riêng biệt, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và tranh chấp hợp đồng đặt cọc liên quan trực tiếp đến nhau, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Q và ông T, bà N trong vụ kiện trước khi xem xét hợp đồng đặt cọc là bảo đảm quyền lợi của các đương sự trong vụ án, vì vậy

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” là phù hợp.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Kim Q về yêu cầu ông Phùng T, bà Huỳnh Thị Phi N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa 1357 với bà.

[3.1] Xét nội dung hợp đồng đặt cọc lập ngày 06/9/2021 giữa bà Q và ông T các bên đã thỏa thuận, cụ thể như sau: “*Chúng tôi thỏa thuận việc mua bán thửa đất số 1357 tờ bản đồ số 12 diện tích 2776m² tại thôn A, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất vào ngày 18/11/2020 của huyện N với số tiền là 540.000.000 đồng. Nay bên mua đặt cọc cho bên bán với số tiền là 100.000.000 đồng, đến khi bên bán có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bên mua sẽ đưa đủ số tiền còn lại sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng C. Nếu bên mua không mua đất thì sẽ mất tiền cọc. Nếu bên bán đổi ý định không bán thửa đất nữa thì bồi thường 10 lần số tiền đặt cọc. Trong trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được cơ quan có thẩm quyền cấp thì hai bên sẽ thương lượng và thỏa thuận bằng một hợp đồng khác*”.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Q xác định sau khi ông T không được cấp GCNQSDĐ cũng như từ khi phát sinh tranh chấp cho đến khi bà khởi kiện thì bà chưa gặp ông T để bàn bạc việc tiếp tục thực hiện hợp đồng, bà Q cũng thừa nhận cho đến thời điểm hiện nay ông T đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho bà nhưng với giá là 540.000.000đ/1sào nên bà không đồng ý. Như vậy, căn cứ vào lời trình bày của bà Q, nhận thấy rằng: Thực tế ông T không từ chối việc tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng với bà Q, không từ chối việc thương lượng lại hợp đồng chuyển nhượng, điều đó chứng minh rằng phía ông T đã tuân thủ theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là sau khi không được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận thì hai bên sẽ thương lượng và thỏa thuận bằng một hợp đồng khác, do đó, việc bà Q khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có cơ sở để chấp nhận.

[3.2] Xét kháng cáo của bà Q yêu cầu giải quyết hợp đồng đặt cọc giữa bà và ông T, bà N trong trường hợp không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa 1357, cụ thể: Bà Q yêu cầu ông T, bà N phải trả lại cho bà Q 100.000.000đ tiền đặt cọc và phạt cọc gấp 10 lần số tiền đặt cọc như đã thỏa thuận. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại hợp đồng đặt cọc giữa bà Q và ông T, hai bên đã không thỏa thuận giới hạn về thời gian hoàn tất các thủ tục để chứng minh về quyền sử dụng hợp pháp thửa 1357 của ông T, cũng như giới hạn của thời gian thực hiện hợp đồng chuyển

nhượng giữa ông T và bà Q, tại giai đoạn sơ thẩm ông T vẫn đồng ý chuyển nhượng cho bà Q thửa 1357, vì vậy bà Q cho rằng ông T có lỗi trong hợp đồng chuyển nhượng cũng như vi phạm giao kết trong hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông T phải trả tiền cọc và chịu phạt cọc là không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Lê Thị Kim Q, chấp nhận ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tại phiên tòa, giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Do không chấp nhận kháng cáo nên bà Q phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm 40/2022/DS-ST ngày 23/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Áp dụng các điều 116, 117, 119, 120 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 168 Luật Đất đai 2013; điểm a, d khoản 1 mục 1 phần I Nghị quyết số 01/2003/HĐTP ngày 14/6/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; 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.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ kháng cáo của bà Lê Thị Kim Q về yêu cầu ông Phùng T, bà Huỳnh Thị Phi N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1357, tờ bản đồ số 12 xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì yêu cầu ông T, bà N phải trả lại cho bà 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc gấp 10 lần số tiền đặt cọc như đã thỏa thuận.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Lê Thị Kim Q đối với bị đơn ông Phùng T và bà Huỳnh Thị Phi N.

Tuyên bố: Hợp đồng đặt cọc theo giấy đặt cọc lập ngày 06/9/2021 giữa bà Lê Thị Kim Q và ông Phùng T vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Phùng T và bà Huỳnh Thị Phi N phải trả lại cho bà Lê Thị Kim Q số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (*Một 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 người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí:

Bà Lê Thị Kim Q không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Q1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002470 ngày 20/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

Vợ chồng ông Phùng T và bà Huỳnh Thị Phi N phải chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Lê Thị Kim Q phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002920 ngày 10/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N. Bà Q đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án 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, 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.

Án xử phúc thẩm công khai, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 29/5/2023).

Nơi nhận:

- Dương sự (3);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- TAND huyện N (1);
- Chi cục THADS huyện N (1);
- Phòng KTNV&THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3).

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

(Đã ký và đóng dấu)

Trần Thị Diệu