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

Bản án số: 449/2023/DS-PT
Ngày: 23-8-2023
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: Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

Các Thẩm phán: Bà Lâm Ngọc Tuyền.

Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Bùi Công Danh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Bảo - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 211/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2023 về việc tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 701/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Bình T, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Tổ M, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Lâm Hữu N, sinh năm 1989 - Là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 15/8/2023 (có mặt);

Địa chỉ: Đường T, phường S, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Anh Nguyễn Văn P, sinh năm 1983 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3. Người làm chứng: Anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1971 (có mặt);

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

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn anh Nguyễn Bình T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn anh Nguyễn Bình T trình bày:

Vào ngày 02/01/2022, anh có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Văn P thửa đất số 492, tờ bản đồ C4, diện tích 11.240,1m^2, loại đất trồng cây lâu năm tại ấp H, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang, do anh T đứng tên quyền sử dụng đất; giá chuyển nhượng 390.000 đồng/m^2; thủ tục chuyển nhượng và phí chuyển nhượng do phía bên anh P chịu. Để thực hiện cho việc chuyển nhượng hai bên có làm 01 giấy đặt cọc, anh đã đặt cọc số tiền là 350.000.000 đồng.

Tuy nhiên sau đó phía anh P không thực hiện việc chuyển nhượng, hiện anh P đã chuyển nhượng phần đất này cho người khác. Vì vậy anh yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh P trả lại số tiền cọc đã nhận là 350.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 350.000.000 đồng do vi phạm Hợp đồng đặt cọc ngày 02/01/2022. Tổng cộng phải trả số tiền là 700.000.000 đồng, yêu cầu trả khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn anh Nguyễn Văn P trình bày:

Vào ngày 02/01/2022, anh có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Nguyễn Bình T thửa đất số 492, tờ bản đồ C4, diện tích 11,240,1m^2, loại đất trồng cây lâu năm tại ấp H, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang, do anh đứng tên quyền sử dụng đất; giá chuyển nhượng 390.000 đồng/m^2; thủ tục chuyển nhượng và phí chuyển nhượng do phía bên anh chịu. Để thực hiện cho việc chuyển nhượng hai bên có làm 01 giấy đặt cọc, anh T đã đặt cọc số tiền là 350.000.000 đồng, anh đã nhận xong.

Tuy nhiên, sau đó phía anh T không thực hiện việc chuyển nhượng, anh có yêu cầu nhiều lần, thậm chí anh đã ra đến nhà anh T để yêu cầu cùng anh lập thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, anh T có hứa hẹn từ ngày 15/02 đến ngày 25/02/2022 sẽ cùng anh thực hiện hợp đồng, nếu anh T không cùng anh thực hiện hợp đồng thì anh T sẽ bỏ cọc (anh có ghi âm cuộc nói chuyện này và có người làm chứng). Sau đó, anh T không thực hiện, điện thoại anh T không bắt máy, nhắn tin anh T không trả lời. Do đó anh đã chuyển nhượng phần đất này cho người khác, vì lúc đó anh đang mua đất ở Bình Dương nên rất cần tiền.

Nay theo yêu cầu của anh T anh không đồng ý vì việc không thực hiện được Hợp đồng chuyển nhượng là do phía anh T, không phải do anh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Bình T về việc yêu cầu anh Nguyễn Văn P phải hoàn trả cho anh số tiền cọc đã nhận là 350.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 350.000.000 đồng, tổng cộng là 700.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 09/6/2023, nguyên đơn anh Nguyễn Bình T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh, buộc anh P trả lại số tiền cọc đã nhận là 350.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 350.000.000 đồng do anh P vi phạm Hợp đồng đặt cọc ngày 02/01/2022.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo. Anh T không yêu cầu anh P bồi thường số tiền phạt cọc mà yêu cầu tính lãi số tiền đặt cọc 350.00.000 đồng theo lãi suất chậm thanh toán tính từ 01/3/2022 đến thời điểm xét xử phúc thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo: Việc giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ. Hợp đồng đặt cọc ngày 02/01/2022, hai bên không có thỏa thuận thời gian thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng nhưng tại phiên tòa sơ thẩm, hai bên thỏa thuận miệng thời gian thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng là một tháng. Tuy vậy, trong thời gian trên anh T không có một động thái nào để thực hiện thỏa thuận trên. Anh P chuyển nhượng thửa đất 492 với giá 285.000.000 đồng/m^2 cho người khác, thấp hơn giá chuyển nhượng cho anh T nên không có vụ lợi. Ngoài ra, nội dung ghi âm, anh T hứa từ ngày 15/02/2022 đến ngày 25/02/2022 nếu không thực hiện thì mất cọc. Do đó, anh T có lỗi không thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng nên số tiền đặt cọc thuộc về anh P. Anh T khởi kiện yêu cầu anh P trả tiền cọc và phạt cọc là không có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh T thay đổi một phần kháng cáo, chỉ yêu cầu anh P trả tiền cọc và phạt vi phạm hợp đồng bằng số tiền lãi tính từ ngày 01/3/2022 đến thời điểm xét xử phúc thẩm nhưng không làm thay đổi nội dung vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn Nguyễn Bình T thực hiện quyền kháng cáo đúng thời hạn quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên vụ án được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp yêu cầu giải quyết: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc" là chính xác với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các tranh chấp được Bộ luật Dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo. Xét việc thay đổi yêu cầu kháng cáo nêu trên không vượt quá phạm vi kháng cáo nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của anh Nguyễn Bình T.

Quá trình giải quyết vụ án, hai bên cùng thống nhất: Anh Nguyễn Bình T và anh Nguyễn Văn P có ký Hợp đồng đặt cọc ngày 02/01/2022 nhằm đảm bảo cho việc ký kết, thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 492, diện tích 11.240,1m^2, tờ bản đồ số 4, tại ấp H, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang; thửa đất được cấp quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Văn P; số tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng, nếu bên mua từ chối việc thực hiện hợp đồng thì số tiền trên thuộc về bên bán, nếu bên bán từ chối thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên mua số tiền đặt cọc; hai bên không thỏa thuận về việc phạt cọc cũng như thời gian, địa điểm ký kết, thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo anh P, sau khi ký kết Hợp đồng đặt cọc, anh cùng anh D có đến nhà anh T để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng vào ngày 15/02/2022. Chứng cứ chứng minh là đoạn ghi âm do anh P cung cấp với nội dung hai bên thỏa thuận lại thời gian ký kết, thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vòng 10 ngày, từ ngày 15/02/2022 đến ngày 25/02/2022. Tuy nhiên, anh T không thực hiện. Do anh T là người có lỗi nên anh không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của anh T.

Xét thấy, mặc dù anh T không có mặt để đối chất nội dung đoạn ghi âm do anh P cung cấp nhưng căn cứ vào lời trình bày của anh P cũng như ý kiến của anh T tại văn bản ngày 16/8/2023 cho thấy, hai bên đã thỏa thuận lại thời gian thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo anh P, thời gian này được xác định từ ngày 15/02/2022 đến ngày 25/02/2022, nếu anh P không điện thoại cho anh thì xem như mất cọc. Phía anh T thừa nhận hai bên đã thỏa thuận lại thời gian ký kết, thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng thời hạn đến cuối tháng 02/2022.

Tuy vậy, nội dung Hợp đồng đặt cọc mà nguyên đơn và bị đơn đã ký kết ngày 02/01/2022 cũng như thỏa thuận vào ngày 15/02/2022 chưa xác định rõ ngày công chứng Hợp đồng chuyển nhượng là ngày nào, Phòng công chứng nào là nơi thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng, bên nào là bên có trách nhiệm đi thực hiện các thủ tục liên quan để các bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng theo quy định của pháp luật về đất đai trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày 15/02/2022. Tại phiên tòa, các bên thừa nhận không có

thỏa thuận nào khác liên quan đến việc các bên sẽ thực hiện thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng như thế nào. Chính việc thỏa thuận không rõ ràng như trên dẫn đến cả anh T và anh P đều không chủ động tiến hành ký kết, thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Anh P và anh T đều trình bày cả hai cùng điện thoại, nhắn tin liên hệ với nhau nhưng không gặp. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của nguyên đơn cung cấp bản xác nhận của anh Huỳnh Hải Đ với nội dung anh cùng với anh Nguyễn Bình T đến nơi làm việc của anh P tại sư đoàn B, quân đoàn B1 tại Bình Dương vào ngày 22/02/2022, để thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không gặp. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh P xác định đã bán nhà tại Bình Dương nhưng không thông báo địa chỉ mới cho anh T dẫn đến việc anh T không thể liên hệ trực tiếp được với anh P để thỏa thuận ký kết, thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời, anh P cũng thừa nhận sau ngày 25/02/2022, anh không liên hệ trực tiếp với anh T mà đều thông qua anh D, người môi giới chuyển nhượng đất.

Xét yếu tố lỗi và bồi thường thiệt hại:

Hội đồng xét xử nhận thấy, cả hai bên đều có lỗi dẫn đến không ký kết, thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 492 theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 02/01/2022 vì nội dung các thỏa thuận đều không cụ thể, rõ ràng. Sau đó, cả hai bên đều không chủ động, tích cực xúc tiến ký kết, thực hiện hợp đồng. Anh P thừa nhận anh cũng có lỗi do quá tin tưởng anh T sẽ ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên anh không ghi cụ thể thời gian ký kết, thực hiện hợp đồng trong Hợp đồng đặt cọc. Ngày 15/02/2022, anh và anh T cũng không lập văn bản ghi nhận cụ thể về thỏa thuận lại của hai bên trong giao dịch nêu trên. Tuy vậy, tại phiên tòa phúc thẩm, anh P thừa nhận, sau ngày 25/02/2022, do nghĩ anh T không nhận chuyển nhượng thửa đất 492 nên anh đã giao thửa đất trên cho người môi giới tìm người mua. Thủ tục chuyển nhượng thửa đất 492 cho người khác anh không trực tiếp tham gia mà do người môi giới thực hiện. Đến ngày 15/3/2022, anh đã tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên cho người khác với giá 4.000.000.000 đồng, cao hơn giá chuyển nhượng cho anh P. Hiện tại, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 492 đã hoàn tất. Về phía anh T, sau khi không gặp trực tiếp được anh P tại Bình Dương cũng không có chứng cứ chứng minh đã chủ động tìm mọi cách liên lạc với anh P bằng các hình thức khác.

Do anh T và anh P cùng có lỗi dẫn đến việc không ký kết, thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 492 nên anh T kháng cáo yêu cầu anh P phải trả tiền phạt cọc tương đương với số tiền đặt cọc là không có căn cứ. Tại phiên tòa, anh T rút lại yêu cầu phạt cọc, chỉ yêu cầu tính lãi theo mức lãi suất chậm thanh toán tính từ 01/3/2022 đến thời điểm xét xử phúc thẩm.

Về thiệt hại của hai bên tham gia giao dịch: Mặc dù hai bên cùng có lỗi làm cho Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 492 không ký kết, thực hiện được nhưng

phía anh P có lỗi nhiều hơn vì không thông báo địa chỉ mới cho anh T khi bán nhà dẫn đến khó khăn cho anh T trong việc liên hệ trực tiếp với anh P. Tuy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được ký kết, thực hiện nhưng không có thiệt hại xảy ra cho anh P do anh đã chuyển nhượng thửa đất trên với giá cao hơn giá chuyển nhượng cho anh T và anh được hưởng lợi trong việc sử dụng số tiền đặt cọc của anh T trong một thời gian, phía anh T có thiệt hại do đã giao cho anh P số tiền 350.000.000 đồng mà không được nhận chuyển nhượng đất.

Hội đồng xét xử nhận thấy, việc hai bên không chủ động tiến hành ký kết, thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 492, được xem như đã mặc nhiên hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc đã ký kết. Trong trường hợp này, anh P phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc cho anh T theo quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự nhưng anh không thực hiện. Do đó, anh T không yêu cầu bồi thường phạt cọc mà yêu cầu bồi thường thiệt hại tương đương với số tiền lãi chậm thanh toán, theo mức lãi suất 10%/năm quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự tính từ ngày 01/3/2022 đến thời điểm xét xử phúc thẩm là có cơ sở một phần. Hội đồng xét xử xác định thời gian tính lãi cần được xác định từ 01/3/2022 đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 30/5/2023 là 15 tháng mới phù hợp. Cụ thể số tiền lãi này được xác định như sau:

(350.000.000 đồng × 0,83%/tháng) × 15 tháng = 43.575.000 đồng.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của anh T, buộc anh P có nghĩa vụ trả lại cho anh T số tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 43.575.000 đồng, tổng cộng là 393.575.000 đồng.

Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

[3] Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[4] Về án phí: Do kháng cáo của anh T được chấp nhận nên anh không phải chịu án phí phúc thẩm. Anh P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328, Điều 427 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử: Chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Bình T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Bình T.

Buộc anh Nguyễn Văn P có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Bình T số tiền 393.575.000 đồng. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh chậm trả tiền do các bên không có thỏa thuận nên thực hiện theo khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Nguyễn Văn P phải chịu 19.679.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho anh T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 16.000.000 đồng theo biên lai thu số 0003465 ngày 14/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại cho anh T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0020118 ngày 13/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

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

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 Điều 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.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện T;
- CCTHADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ánh Phương