

Bản án số: 18/2019/DS-PT
Ngày: 15-3-2019
V/v “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Ông Nguyễn Đình Loan
Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thư
Bà Đinh Thị Quý Chi

Thư ký phiên tòa: Ông Dương Quốc Thành – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Ông Bùi Văn Thi – Kiểm sát viên

Trong các ngày 12 và 15 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 116/2018/TLPT- DS ngày 07 tháng 12 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2018/DS-ST ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2018/QĐPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hoàng C, sinh năm 1984, có mặt
Địa chỉ: Tổ 9, ấp 1, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước
- *Bị đơn:* Bà Phạm Thị Ngọc H, sinh năm 1983, vắng mặt
- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Vương Quốc T, sinh năm 1980, có mặt
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
 1. Ông Vương Quốc T, sinh năm, sinh năm 1980, có mặt
Cùng địa chỉ: Tổ 1, ấp 5, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước
 2. Bà Tô Thị H, sinh năm 1985, có mặt
Địa chỉ: Tổ 9, ấp 1, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước
- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng C

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng C trình bày: Ngày 31/12/ 2017, ông C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị Ngọc H diện tích đất 581,9m², thửa đất số 275, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước với giá chuyển nhượng là 600.000.0000 đồng. Cùng ngày, hai bên có ký kết văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông C đặt cọc cho bà H số tiền 40.000.000 đồng và thỏa thuận nếu sau một tháng kể từ ngày đặt cọc nếu không giao đủ tiền thì bên chuyển nhượng gia hạn thêm thời gian thanh toán. Đến ngày 01/02/2018, ông C đến nhà bà H, ông T để thanh toán số tiền còn lại nhưng bà H, ông T cho rằng ông C đã vi phạm thời hạn thanh toán, không đồng ý nhận số tiền còn lại và cũng không trả lại tiền cọc, tiền phạt cọc như nội dung văn bản thỏa thuận mà hai bên đã ký kết ngày 31/12/2017. Nay ông C yêu cầu Tòa án buộc bà Phạm Thị Ngọc H và ông Vương Quốc T hoàn trả tiền cọc đã nhận là 40.000.000 đồng. Đối với số tiền phạt cọc thì ông C rút lại một phần yêu cầu buộc bà Phạm Thị Ngọc H và ông Vương Quốc T bồi thường số tiền 30.000.000 đồng.

Đại diện ủy quyền của bị đơn ông Vương Quốc T trình bày: Ông Vương Quốc T thống nhất với ý kiến của ông C trình bày về thời gian, nội dung và số tiền về thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên không đồng ý với ý kiến của ông C là ngày 01/02/2018 ông C đến nhà ông T để giao đủ số tiền chuyển nhượng đất mà ông C yêu cầu vợ chồng ông T trả tiền cọc và bồi thường cọc. Vợ chồng ông T không đồng ý mà chỉ chấp nhận trả lại tiền cọc là 40.000.000 đồng nhưng ông C không đồng ý và bỏ về. Do ông C không thực hiện đúng như thỏa thuận nên vợ chồng ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C bồi thường tiền cọc. Vợ chồng ông T đồng ý trả lại tiền cọc đã nhận của ông C là 40.000.000 đồng và chấp nhận trả tiền lãi của số tiền 40.000.000 đồng từ ngày 31/12/2017 cho đến ngày xét xử theo lãi suất theo ngân hàng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị H trình bày: Bà H là vợ ông C, ngày 31/12/2017, vợ chồng ông C, bà H thống nhất nhận chuyển nhượng đất với vợ chồng ông T, bà H nhưng khi ký văn bản thỏa thuận cũng như giao dịch thì bà H để ông C đại diện còn bà H không thực hiện. Tại phiên tòa, bà H thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông C buộc bà Phạm Thị Ngọc H và ông Vương Quốc T hoàn trả số tiền cọc đã nhận là 40.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 30.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số:13/2018/DS-ST ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên xử:

Tuyên xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng C về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc” với bà Phạm Thị Ngọc H, ông Vương Quốc T.

Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông Nguyễn Hoàng C

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng C

Hủy văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/12/2017 giữa ông Nguyễn Hoàng C với bà Phạm Thị Ngọc H

Buộc bà Phạm Thị Ngọc H, ông Vương Quốc T trả cho ông Nguyễn Hoàng C, bà Tô Thị H số tiền 42.950.000 đồng. Trong đó 40.000.000 đồng tiền đặt cọc và 2.950.000 đồng tiền lãi.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và các chi phí tố tụng khác, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/11/2018, nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng C kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm: Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm số 13/2018/DS – ST ngày 25 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước theo hướng buộc vợ chồng bà Phạm Thị Ngọc H, ông Vương Quốc T phải liên đới trả cho ông C 80.000.000 đồng (trong đó bao gồm 40.000.000 đồng tiền đặt cọc và 40.000.000 đồng tiền phạt cọc), hoặc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước nêu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về phần thủ tục: Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên Tòa Thẩm phán, thư ký đã tuân thủ pháp luật thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng C, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2018/DS-ST ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng C. Buộc bà Phạm Thị Ngọc H, ông Vương Quốc T có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Hoàng C, bà Tô Thị H số tiền 70.000.000 đồng. Trong đó 40.000.000 đồng hoàn trả tiền đặt cọc và 30.000.000 đồng tiền bồi thường phạt cọc.

Về án phí, chi phí tố tụng khác và nghĩa vụ thi hành án, Hội đồng xét xử quyết định theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng C trên cơ sở xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2]. Ngày 31/12/2017 ông Nguyễn Hoàng C thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 581,9m², thửa đất 271, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước của bà Phạm Thị Ngọc H

với giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng. Hai bên lập văn bản thỏa thuận, ông C giao tiền trước cho bà H số tiền cọc là 40.000.000 đồng. Còn lại 560.000.000 đồng hai bên thỏa thuận sau một tháng kể từ ngày đặt cọc nếu bên mua không giao đủ tiền thì bên bán đồng ý cho bên mua gia hạn thêm thời gian (bút lục số 36).

[3]. Xét khi lập “văn bản thỏa thuận về chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ông C, bà H đều có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, việc giao dịch là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Nội dung của văn bản thỏa thuận giữa các bên ghi thời gian hai bên thỏa thuận sau một tháng kể từ ngày đặt cọc là ngày 31/12/2017 nếu bên mua (bên B) không chồng đủ tiền thì bên A (bên bán) đồng ý cho bên mua gia hạn thêm thời gian (bút lục 37).

[3.1]. Theo quy định tại khoản 2 Điều 147 và khoản 3 Điều 148 Bộ luật dân sự năm 2015 thì khi thời hạn được xác định bằng ngày, tuần, tháng, năm thì ngày đầu tiên của thời hạn không được tính, mà tính từ ngày tiếp theo liền kề ngày được xác định. Khi thời hạn bắt đầu bằng sự kiện thì ngày xảy ra sự việc không được tính mà tính ngày tiếp theo liền kề của ngày xảy ra sự kiện đó.

[3.2]. Đối chiếu với quy định về cách tính thời hạn này thì ngày hai bên ký “văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” vào ngày 31/12/2017 nên thời hạn được tính bắt đầu từ ngày 01/01/2018, sau một tháng là sau ngày 01/02/2018 như vậy, tại văn bản thỏa thuận này có ghi rõ mốc thời gian để các bên thực hiện và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng Tòa cấp sơ thẩm xác định văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 31/12/2017 giữa ông C, bà H không ghi rõ nội dung thỏa thuận cụ thể nên không thể xác định thời gian thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và thời hạn vi phạm hợp đồng đặt cọc để tuyên giao dịch trên vô hiệu là không đúng theo quy định của pháp luật .

[4]. Xét về lỗi dẫn đến việc không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo văn bản thỏa trên:

[4.1]. Theo nguyên đơn thì ngày 01/02/2018 vợ chồng ông C, bà H đã đến nhà ông T, bà H để giao số tiền 560.000.000 đồng còn lại để thực hiện đúng theo văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên ký kết ngày 31/12/2017 nhưng phía bà H, ông không T không đồng ý với lý do phía nguyên đơn ông C giao tiền trễ hẹn.

[4.2]. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 25/9/2018 ông T không thừa nhận ngày 01/02/2018 ông C, bà H có đến nhà bà H, ông T để giao số tiền 560.000.000 đồng nên ông T, bà H không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông C, bà H, ông T chỉ thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông C, bà H theo giá thị trường chứ không thực hiện theo như văn bản thỏa thuận như hai bên đã cam kết.

[4.3]. Trong quá trình giải quyết phúc thẩm nguyên đơn cung cấp bản ghi âm ngày 02/02/2018 thể hiện nội dung bà H không đồng ý thực hiện theo “văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, bà H nói với ông C “giờ chị nói thật

một câu là chị không bán đất nữa, nói thật giữa người lớn với nhau chú nói vậy tạm chấp nhận được và chiều hôm qua vợ chú cũng đã điện, nhưng chị ở công ty, tới chiều mới nghe máy thì bảo là Huyền đây, em là vợ C, hôm bữa nói vậy nhưng giờ không bán nữa” nhưng khi ông C hỏi “nói tóm lại là chị không bán nữa đúng không, chị không bán cho em vì lý do gì. Bà H trả lời “Lý do chị không mua được đất” ông C nói bà H “ngày hôm qua mừng 1 em ra chồng tiền chị không lấy, tới hôm nay mừng 2 chị vẫn không lấy” bà H trả lời “ Ai bảo chú không lấy, chú trễ ngày mà bảo tôi lấy à”. Tại biên bản đối chất và tại phiên tòa phúc thẩm ông T cũng thừa nhận giọng nói trong bản ghi âm do ông C cung cấp là giọng nói của bà H vợ ông T.

[4.4]. Như vậy trong cuộc điện thoại giữa ông C và bà H thể hiện rõ nội dung ngày 01/02/2018 phía nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng C đã đến nhà ông T, bà H giao đủ số tiền 560.000.000 đồng để thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, nhưng phía bà H, ông T đã từ chối không tiếp tục thực hiện hợp đồng là vi phạm thỏa thuận giữa các bên theo “văn bản thỏa về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 31/12/2017.

[5]. Như đã phân tích trên do “văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 31/12/2017 vẫn còn hiệu lực, việc hai bên thỏa thuận văn bản giao kết trên là vừa nhằm đảm bảo giao kết, vừa đảm bảo thực hiện hợp đồng, việc ông T, bà H từ chối nhận số tiền 560.000.000 đồng để thực hiện việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 275, tờ bản đồ số 32, diện tích 581,9m² lạc tại ấp 1, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước cho ông Nguyễn Hoàng C và bà Tô Thị H là vi phạm thỏa thuận giữa các bên nên ông T, bà H phải hoàn trả 40.000.000 đồng tiền cọc cho ông C. Tại văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/12/2017 hai bên đã thỏa thuận “trường hợp bên A không thực hiện đúng nội dung thỏa thuận trên thì phải bồi thường cho bên B gấp 02 lần số tiền bên B đặt cọc. Do bên A là bà H không thực hiện cam kết trên nên phải bồi thường cho bên B ông C, bà H số tiền phạt cọc 40.000.000 đồng, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm ông C rút một phần yêu cầu trên chỉ buộc phía bà H, ông T bồi thường tiền phạt cọc 30.000.000 đồng là phù hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015. Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng phía bị đơn không đồng ý nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét.

[6]. Từ những phân tích trên xét thấy kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng C là có căn cứ nên cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã phân tích trên. Vì vậy kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng C được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

[7]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[8]. Án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm án phí được tính lại như sau
+ Bà Phạm Thị Ngọc H, ông Vương Quốc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.500.000 đồng.

+ Hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng C, bà Tô Thị H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 2.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009276 ngày 11/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

+ Ông Nguyễn Hoàng C không phải chịu. Hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009706 ngày 08/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

[9]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nghị quyết số 326/UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng C

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2018/DS-ST ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước.

2. Áp dụng các Điều: 116, 117, khoản 2, khoản 3 Điều 147, khoản 2 Điều 148, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 30, 37 Luật Hôn nhân gia đình năm 2014

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng C về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc” với bà Phạm Thị Ngọc H, ông Vương Quốc T.

Buộc bà Phạm Thị Ngọc H, ông Vương Quốc T có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Hoàng C, bà Tô Thị H số tiền 70.000.000 đồng. Trong đó 40.000.000 đồng hoàn trả tiền đặt cọc và 30.000.000 đồng tiền bồi thường phạt cọc.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng C đối với số tiền yêu cầu bồi thường phạt cọc 10.000.000 đồng

5. 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn thi hành án theo mức lãi suất tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Án phí dân sự và chi phí tố tụng:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Phạm Thị Ngọc H, ông Vương Quốc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.500.000 đồng.

+ Hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng C, bà Tô Thị H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 2.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009276 ngày 11/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

+ Ông Nguyễn Hoàng C không phải chịu. Hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009706 ngày 08/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

7. Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu

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

Nguyễn Đình Loan