

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 56/2024/DS-PT
Ngày: 22-4-2024
V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Đức

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Huyền – Thư ký, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Nguyễn Thị Thu Hà – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 28/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đa Tẻh, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 75/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 3 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 48/2024/QĐ-PT ngày 27/3/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn B, sinh năm 1994; cư trú tại tổ dân phố C, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn: Bà Vũ Thị N, sinh năm 1969; cư trú tại thôn B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành T, sinh năm: 1977; cư trú tại khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (Hợp đồng ủy quyền ngày 17/11/2022).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Phước T1, sinh năm 1996; cư trú tại ấp D, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người kháng cáo: Bà Vũ Thị N – Bị đơn.

(Ông B, ông T và ông T1 có mặt; bà N vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 16/5/2022, bản tự khai và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Hoàng Văn B trình bày: Vào ngày 13/7/2021 anh Lê Phước T1 có nhờ ông đứng đại diện lập hợp đồng đặt cọc đất với bà Vũ Thị N các bên có thỏa thuận thời gian công chứng chuyển nhượng là tới thời điểm huyện Đ cho phép người tỉnh khác đi vào huyện để anh T1 có thể về nhận chuyển nhượng và anh Lê Phước T1 đã đặt cọc cho bà Vũ Thị N lần một là 50.000.000 đồng vào ngày 07/5/2021 và ngày 13/7/2021 anh T1 chuyển khoản cho bà N số tiền 250.000.000 đồng tổng số tiền anh T1 đặt cọc cho bà N là 300.000.000 đồng.

Đến ngày 11/11/2021 khi tình hình dịch bệnh đã dần ổn định anh T1 có liên hệ bà N để sắp xếp thời gian tiếp tục thực hiện hợp đồng như đã thỏa thuận thì không nhận được sự hợp tác từ bên phía bà N và bà N từ chối thực hiện nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất cho bên anh T1 và ông.

Ngày 15/11/2021 ông đã phát đi thư thông báo về thời gian đo đất và công chứng chuyển nhượng cho bà N nhưng bà N vẫn từ chối không làm việc. Sau nhiều lần liên hệ không nhận được sự hợp tác của bà N nên ông làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà N trả lại cho ông số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và phạt cọc 300.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc tổng cộng là 600.000.000 đồng.

- *Bị đơn bà Vũ Thị N có ông Nguyễn Thành T đại diện trình bày:* Bà thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc theo lời trình bày của ông B là đúng và bà N có nhận 300.000.000 đồng tiền đặt cọc là đúng. Các bên có thỏa thuận trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày cho phép công dân tỉnh khác đi vào huyện Đ và Ủy ban nhân dân xã làm việc lại sẽ công chứng và giao đủ tiền. Ngày 02/11/2021 con trai bà N có nhắn tin yêu cầu ông B và anh T1 đến làm việc chồng tiền mua đất và xin số anh T1 nhưng không thấy phản hồi. Lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc không thực hiện được là do bên mua (ông B, anh T1) không thực hiện đúng thỏa thuận về thời gian cam kết trên. Nên bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B về việc yêu cầu trả tiền cọc 300.000.000 đồng và phạt cọc 300.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Phước T1 trình bày:* Vào ngày 07/5/2021 anh và bà Vũ Thị N có thỏa thuận mua bán các thửa đất số 26,27,39,40,41 thuộc tờ bản đồ số 14, xã T, huyện Đ. Các bên có lập hợp đồng đặt cọc và anh đã đặt cọc cho bà N 50.000.000 đồng hẹn đến ngày 23/6/2021 sẽ ra công chứng chuyển nhượng đất. Đến ngày 23/6/2021 khi các bên ra văn phòng công chứng thì do bà N chưa cung cấp được thông tin thay đổi căn cước công dân trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không công chứng chuyển nhượng được và các bên hẹn lại sau 10 ngày tức là vào ngày 03/7/2021 sẽ tiếp tục làm chuyển nhượng nhưng đến ngày 02/7/2021 anh đến Đ để làm thủ tục chuyển nhượng thì không thể vào huyện Đ được do dịch bùng phát mạnh và Ủy ban có văn bản 759 và 770 về việc cách ly y tế đối với người về từ vùng dịch phải tạm hoãn việc công chứng chuyển nhượng lại.

Lúc này để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng anh đã chuyển khoản đặt cọc thêm cho bà N 250.000.000 đồng và có nhờ anh Hoàng Văn B đứng tên ký hợp đồng đặt cọc ngày 13/7/2021 tổng cộng 02 lần đặt cọc là 300.000.000 đồng.

Đến ngày 11/11/2021, anh có liên hệ bà N để sắp xếp thời gian tiếp tục thực hiện hợp đồng như đã thỏa thuận thì không nhận được sự hợp tác từ bên phía bà N và bà N từ chối thực hiện nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất cho bên anh. Ngày 15/11/2021 anh đã phát đi thư thông báo về thời gian đo đất và công chứng chuyển nhượng cho bà N nhưng bà N vẫn từ chối không làm việc.

Sau nhiều lần liên hệ không nhận được sự hợp tác của bà N nên anh nói anh B làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà N trả lại cho số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và phạt cọc 300.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng cọc tổng cộng là 600.000.000 đồng.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 06/9/2023, Tòa án nhân dân huyện Đa Tịch, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện “*Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc*” của nguyên đơn ông Hoàng Văn B đối với bị đơn bà Vũ Thị N

Buộc bà Vũ Thị N có trách nhiệm trả cho ông Hoàng Văn B số tiền gốc là 300.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc buộc bà Vũ Thị N bồi thường 300.000.000 đồng của ông Hoàng Văn B.

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

Ngày 19/9/2023 bị đơn bà Vũ Thị N có đơn kháng cáo, không đồng ý với bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay: Ông T là người đại diện theo ủy quyền của bà N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông T cho rằng hợp đồng đặt cọc không thực hiện được là do lỗi của ông B và ông T1 nên ông B phải chịu mất số tiền 300.000.000 đồng đã đặt cọc.

Ông B và ông T1 không đồng ý với kháng cáo của bà N, đề nghị giải quyết như án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời nêu quan điểm đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà N. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra lại tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc nguyên đơn ông B có đơn khởi kiện yêu cầu bà N trả lại số tiền 300.000.000 đồng đã nhận đặt cọc và phải chịu phạt cọc số tiền 300.000.000 đồng. Bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là đúng quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bà N thì thấy rằng:

Theo hồ sơ thể hiện, giữa nguyên đơn và bị đơn chỉ mới thực hiện việc đặt cọc để làm cơ sở cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, đây chỉ là một trong các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào quy định của pháp luật về đặt cọc để giải quyết tranh chấp giữa các bên là có căn cứ.

Diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 7.808m² thuộc các thửa 26, 27, 39, 40, 41, tờ bản đồ số 14, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị N, giá chuyển nhượng 670.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng, ngày 13/7/2021 bà N và ông B ký hợp đồng đặt cọc (BL số 106). Theo đó, ông B đặt cọc cho bà N số tiền 300.000.000 đồng. Hai bên thống nhất đồng ý công chứng giao đủ tiền trong 05 ngày kể từ ngày cho phép công dân tỉnh khác đi vào huyện Đ và Ủy ban nhân dân xã làm việc trở lại. Trước ngày công chứng bên chuyển nhượng (bà N) hỗ trợ bên nhận chuyển nhượng (ông B) đo đạc cắm mốc, ranh giới rõ ràng, thuế phí mỗi bên chịu trước một nửa.

Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc ông B cho rằng do bà N không hợp tác và không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Bà N lại cho rằng do ông B, ông T1 vi phạm thời gian thỏa thuận thực hiện việc làm thủ tục chuyển nhượng.

Xét thấy, tại thời điểm ngày 13/7/2021 các bên ký hợp đồng đặt cọc và giao tiền đặt cọc thì cả nước đang bùng phát dịch bệnh Covid 19, các tỉnh áp dụng các biện pháp cách ly y tế, lập chốt kiểm dịch nhằm phòng chống lây lan dịch bệnh trong cộng đồng. Thời điểm này tại huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đang lập các chốt kiểm dịch covid 19. Tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc thể hiện nội dung: *“Hai bên thống nhất đồng ý công chứng giao đủ tiền trong 05 ngày kể từ ngày cho phép công dân tỉnh khác đi vào huyện Đ và UBND xã làm việc trở lại..”*. Đến ngày 11/11/2021 khi tình hình dịch bệnh ổn định thì ông T1, ông B liên hệ bà N để tiếp tục thực hiện hợp đồng như đã thỏa thuận thì phía bà N từ chối do hết thời hạn theo hợp đồng đặt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định hợp đồng đặt cọc ngày 13/7/2021 bị vô hiệu và lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là của cả hai bên ông B và bà N là có cơ sở. Căn cứ khoản 2, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 buộc bị đơn

thanh toán cho nguyên đơn số tiền đã nhận đặt cọc 300.000.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, kháng cáo của bà N cho rằng hợp đồng đặt cọc không thực hiện được là do lỗi của ông B và ông T1 nên ông B phải chịu mất tiền đặt cọc là không có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên, tại phần quyết định của Bản án sơ thẩm lại không tuyên hủy “Hợp đồng đặt cọc” ngày 13/7/2021 giữa bà Vũ Thị N và ông Hoàng Văn B là không chặt chẽ.

Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của bà N, sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên án như đã nhận định.

[3] Về án phí: Ông B, ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị N, sửa bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn B về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với bà Vũ Thị N.

Hủy “Hợp đồng đặt cọc” ngày 13/7/2021 giữa bà Vũ Thị N và ông Hoàng Văn B.

2. Buộc bà Vũ Thị N có trách nhiệm trả cho ông Hoàng Văn B số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) đã nhận đặt cọc.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn B về việc yêu cầu bà Vũ Thị N phải thanh toán cho ông Hoàng Văn B số tiền 300.000.000 đồng phạt cọc.

4. Về án phí:

Buộc bà Vũ Thị N phải chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0009989 ngày 24/10/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Bà N còn phải nộp số tiền 15.000.000 đồng án phí còn thiếu.

Buộc ông Hoàng Văn B phải chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 14.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0009711 ngày 11/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đạ Tẻh, tỉnh Lâm Đồng. Ông B còn phải nộp số tiền 1.000.000 đồng án phí còn thiếu.

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 các 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KT-NV & THA;
- TAND huyện Đạ Tẻh;
- Chi cục THADS huyện Đạ Tẻh;
- Đương sự;
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

Vũ Thị Nguyệt