

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 322/2023/DS-PT
Ngày: 09-8-2023
V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Rên

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Lương

Ông Phạm Văn Ngọt

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Phấn - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 222/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 7 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2414/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn H, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Thôn T, xã H, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Huỳnh Ngọc L, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Vinh Q, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Châu P, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3. *Người làm chứng do bị đơn mời:* Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Bến Tre.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Trần Văn H, bị đơn ông Trần Vinh Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn H và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 21/3/2022, ông Trần Văn H và ông Trần Vinh Q có lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng một phần thửa đất số 20, tờ bản đồ số 42, diện tích 5.913,6m² (ngang 20m, dài hết đất) với số tiền 500.000.000 đồng. Theo hợp đồng đặt cọc, giá chuyển nhượng là 3.200.000 đồng/m², hai bên thỏa thuận trong thời gian 02 tháng (từ ngày 21/3/2022 đến 21/05/2022) ông Q phải tách thửa đất và lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông H, nếu ông Q không chuyển nhượng thì phải bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc. Khi đến hạn thỏa thuận, ông Q không thực hiện việc tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H. Do đó, ông H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 21/3/2022 giữa ông H với ông Trần Vinh Q; buộc ông Q trả lại cho ông H số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng. Tổng số tiền ông H yêu cầu ông Q trả cho ông H là 1.000.000.000 đồng.

Trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Vinh Q trình bày:

Ông Trần Vinh Q có ký hợp đồng đặt cọc ngày 21/3/2022 với ông Trần Văn H để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Trong hợp đồng đặt cọc có nêu lần 1: giao 500.000.000 đồng, ông Q đã nhận số tiền này, lần 2: ngày 21/5/2022 hai bên sẽ cùng nhau ra Văn phòng công chứng để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và thanh toán đủ số tiền còn lại. Trước ngày 21/5/2022 (khoảng 30 ngày) ông Q có yêu cầu đội đo đạc tiến hành đo đạc cho hai bên, ngày đo đạc đều có hai bên chứng kiến, ngoài ra còn có ông Nguyễn Văn H1 làm chứng. Trước ngày 21/5/2022 khoảng 01 tuần ông H đến đòi làm hợp đồng lại, yêu cầu gia đình ông Q phải bao lên thổ cư, nếu không ông H không chịu làm theo hợp đồng đã ký kết. Nhiều lần hẹn ra ấp, xã để giải quyết thì ông H đến trễ hoặc không đến giải quyết. Ông H yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông Q bồi thường hợp đồng đặt cọc ngày 21/3/2022 với số tiền 1.000.000.000 đồng, ông Q không đồng ý vì ông H không chịu tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải chịu mất tiền cọc.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2023 đã tuyên:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H đối với ông Trần Vinh Q.

2. Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/3/2022 giữa ông Trần Vinh Q với ông Trần Văn H.

3. Buộc ông Trần Vinh Q có trách nhiệm trả cho ông Trần Văn H số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/6/2023, bị đơn ông Trần Vinh Q kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Q là không phải trả lại 500.000.000 đồng cho nguyên đơn ông Trần Văn H.

Ngày 14/6/2023, nguyên đơn ông Trần Văn H kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo cũng như ý kiến đã trình bày, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn H1 do nguyên đơn mời trình bày: Do ông có nhà đang xây dựng ở đối diện nhà ông Q nên ông khẳng định vào ngày 21/5/2022 ông H không có đến gặp ông Q để tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc giữa ông H với ông Q. Vì ông là người chỉ ông H mua đất của ông Q, nên biết rõ sự việc của hai bên, ông chứng kiến việc ông H đặt cọc tiền lần đầu, ông H từng nhờ ông nói với ông Q giảm giá đất so với thoả thuận ban đầu nhưng ông từ chối, còn phía ông Q thì rất muốn thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông H nên luôn chờ đợi ông H đến giao tiền lần hai theo thoả thuận và ký hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng ông H đã không đến.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn H, kháng

cáo của bị đơn ông Trần Vinh Q, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Các bên tranh chấp hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa ông Trần Vinh Q với ông Trần Văn H vào ngày 21/3/2022 đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre;

Ông H cho rằng hai bên thỏa thuận trong thời gian 02 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc ông Q phải tách thửa đất và thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H nhưng ông Q không thực hiện nên ông H khởi kiện yêu cầu ông Q trả tiền cọc và phạt cọc;

Ông Q cho rằng ông H không chịu giao tiếp số tiền còn lại của hợp đồng để ông Q trả tiền vay Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Q đang thế chấp tại Ngân hàng để thực hiện thủ tục chuyển nhượng, đo đạc, tách thửa như thỏa thuận ban đầu; Ông H yêu cầu làm hợp đồng lại để thêm điều kiện giá chuyển nhượng phải bao gồm chi phí chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn mới đồng ý tiếp tục hợp đồng. Ông Q không đồng ý nên phát sinh mâu thuẫn. Ông Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H.

[2] Xét hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa ông Trần Vinh Q với ông Trần Văn H vào ngày 21/3/2022:

Các bên đều thừa nhận vào ngày 21/3/2022 có ký kết hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với một phần thửa đất số 20, tờ bản đồ số 42, diện tích chuyển nhượng có chiều ngang 20m, chiều dài hết đất, không thể hiện diện tích cụ thể, giá chuyển nhượng là 3.200.000 đồng/m². Theo nội dung hợp đồng và lời trình bày của các đương sự thì ông H đã giao cho ông Q số tiền 500.000.000 đồng vào ngày 21/3/2022, các bên thỏa thuận đến ngày 21/5/2022 sẽ giao tiếp số tiền còn lại khi đến Văn phòng công chứng. Tuy nhiên đến ngày 21/5/2022 ông H vẫn không giao cho ông Q số tiền còn lại của hợp đồng; Ông Q cũng không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đo đạc, tách thửa phần đất thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H; Đôi bên không có thỏa thuận gia hạn, sửa đổi, bổ sung hợp đồng dẫn đến hợp đồng hết hạn thực hiện.

[3] Xét lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/3/2022 không thể tiếp tục là lỗi của cả hai bên với mức độ lỗi là như nhau. Cụ thể: Nguyên đơn không giao tiền cho bị đơn lần hai đúng với thời gian hai bên thoả thuận; Bị đơn cũng không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đo đạc, tách thửa phần đất thoả thuận chuyển nhượng cho nguyên đơn như cam kết tại hợp đồng; Đặc biệt là việc nguyên đơn, bị đơn giao kết hợp đồng nhằm mục đích chuyển nhượng cho nhau phần đất mà nguyên đơn cũng biết là bị đơn đang dùng để thế chấp tại Ngân hàng vì vậy nếu hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên có được giao kết thì cũng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được vì vậy hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 408 Bộ Luật dân sự. Cấp sơ thẩm nhận định huỷ hợp đồng là không chính xác, đối với nội dung vô hiệu này cấp phúc thẩm sẽ điều chỉnh lại cho phù hợp.

Do hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/3/2022 không thể tiếp tục là lỗi của hai bên nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Ông Q thừa nhận đã nhận của ông H số tiền 500.000.000 đồng nên buộc ông Q phải trả lại cho ông H 500.000.000 đồng.

[4] Đối với yêu cầu phạt cọc:

Ông H cho rằng ông Q vi phạm hợp đồng nên yêu cầu phạt cọc với số tiền 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, như nhận định ở phần trên, hợp đồng không thể tiếp tục cũng có một phần lỗi của ông H nên không bên nào phải bồi thường theo quy định tại điểm d mục 1 phần I Nghị Quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/3/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Hơn nữa, theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 *“Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”*. Như vậy, nếu ông Q từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì mới phải trả cho ông H một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong suốt quá trình tố tụng ông Q không thừa nhận việc từ chối thực hiện hợp đồng nên không thuộc trường hợp phải trả một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn H, bị đơn ông Trần Vinh Q, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 31/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Trần Văn H, ông Trần Vinh Q phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn H, bị đơn ông Trần Vinh Q.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

Căn cứ vào Điều 147, 227 Bộ Luật Tố tụng dân sự; Điều 131, 328, 357; Điều 408 Bộ luật dân sự 2015; Điều 12, 54, 55, 162 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H đối với ông Trần Vinh Q.

Tuyên hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa ông Trần Vinh Q với ông Trần Văn H ngày 21/3/2022 đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

Buộc ông Trần Vinh Q có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn H số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền chưa được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn H phải nộp là 24.300.000 đồng (Hai mươi bốn triệu ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.300.000 đồng (Hai mươi một triệu ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010569 và 0010570 cùng ngày 04/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành. Ông Trần Văn H phải nộp tiếp số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Văn H phải chịu số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003900 ngày 19/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

Ông Trần Vinh Q phải chịu số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003865 ngày 13/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

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 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Nguyễn Thị Rễn