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

Bản án số: 33/2023/DS-PT
Ngày: 28/4/2023
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Mai Tấn Hoàng.
Các Thẩm phán: bà Lê Thị Thái Lan và bà Vũ Ngọc Hà.

- ***Thư ký phiên tòa:*** bà Nguyễn Ý Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên:*** bà Trần Thị Thu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 101/2022/DS-PT ngày 25 tháng 11 năm 2022 về việc *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Toà án nhân dân huyện S bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 45/2023/QĐ-PT ngày 06/3/2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà Đinh Thị N, sinh năm 1984. Nơi cư trú: 220 Nguyễn Công T, phường 4, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Ủy quyền cho ông Phí Đức T, sinh năm 1992; Nơi cư trú: thôn B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thái Bình. Có mặt.

2. *Bị đơn*: Ông Võ Văn V, sinh năm 1968; bà Lê Thị N, sinh năm 1962; Nơi cư trú: Khu phố M, thị trấn P, huyện T, tỉnh Phú Yên. Ủy quyền cho ông Ngô Minh T, luật sư thuộc Văn phòng Luật sư số 1 – Đoàn Luật sư tỉnh Phú Yên. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24/5/2022, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn bà Đinh Thị N ủy quyền cho ông Phí Đức T trình bày: Ngày 16/4/2022 bà N có ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng bà Lê Thị N để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 1762m^2 tại thôn S, xã S, huyện S, tỉnh Phú Yên; với giá là 1.500.000.000đ. Hai bên hẹn đến ngày 20/5/2022 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thực hiện thỏa thuận bà N giao tiền đặt cọc 50.000.000đ cho vợ chồng bà N và tiếp tục giao số tiền còn lại 1.450.000.000đ khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng đến ngày 20/5/2022 hai bên gặp nhau tại UBND xã S, bà N không đồng ý nhận chuyển nhượng vì: Trong hợp đồng chỉ ghi số tiền 350.000.000đ

không đúng với thỏa thuận ban đầu với số tiền 1.500.000.000đ và kiểm tra lại thì diện tích đất thiếu gần 100m^2 nên hai bên không thực hiện việc chuyển nhượng nên yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc 50.000.000đ và phạt cọc gấp 10 lần như hợp đồng đã giao kết là 500.000.000đ, bà N cũng không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng vì bị đơn đã vi phạm hợp đồng đặt cọc lập ngày 16/4/2022.

Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn ủy quyền cho ông Ngô Minh T trình bày:

Ngày 16/4/2022 bị đơn ông Võ Văn V bà Lê Thị N có ký hợp đồng đặt cọc với bà Đinh Thị N để chuyển nhượng thửa đất có diện tích 1762m^2 tại thôn S, xã S, huyện S, tỉnh Phú Yên, bị đơn bà Lê Thị N đã nhận tiền đặt cọc là 50.000.000đ từ bà Đinh Thị N, số còn lại 1.450.000.000đ các bên hẹn đến ngày 20/5/2022 đến UBND xã S để chứng thực hợp đồng thì nguyên đơn giao đủ nhưng đến ngày 20/5/2022 vợ chồng bà N nhờ ông Nguyễn Hữu T đến liên hệ tại phòng một cửa xã S *(Phòng địa chính và Tư pháp)* để trình hợp đồng do bị đơn dự thảo cụ thể: Bên chuyển nhượng ông Võ Văn V bà Lê Thị N và bên nhận chuyển nhượng ông Bùi Xuân B *(Hợp đồng không ghi ngày, tháng, năm và không có chữ ký của các bên)*; Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất và đơn đăng ký biến động *(chưa được ông Bùi Xuân Bảo ký và cơ quan có thẩm quyền xác nhận)* cho UBND xã S xem hợp đồng. Ông T đại diện cho bị đơn gọi điện thoại cho bà Đinh Thị N đúng 14 giờ ngày 20/5/2022 đến tại UBND xã S để ký hợp đồng và ông T báo lại cho chị H bên Tư pháp xã S biết để thực hiện.

Chiều 14 giờ 30 phút, ngày 20/5/2022 bà N có đến xã S nhưng không vào phòng Tư pháp để ký hợp đồng, mà bà N đòi giấy hẹn của UBND xã S thì mới đồng ý ký, cùng ngày 20/5/2022 ông Bùi Xuân B không có mặt tại Uỷ ban nhân dân xã S theo như hợp đồng chuyển nhượng đã ghi. Ông Bùi Xuân B là người nhận chuyển nhượng đất do bà Đinh Thị N yêu cầu, với những lý do trên thì bà N đã vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2022 nên bị đơn không đồng ý trả lại tiền cọc 50.000.000đ, tiền phạt cọc 500.000.000đ và bị đơn cũng không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất 1762m^2 cho nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Toà án nhân dân huyện S đã quyết định:

Căn cứ vào:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35 Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 40, Điều 147 BLTTDS. Khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Buộc bị đơn ông Võ Văn V, bà Lê Thị N phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn bà Đinh Thị N số tiền 75.000.000 đồng (Trong đó 50.000.000 đồng đặt cọc và 25.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc).

Trường hợp đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả tiền như trên mà người có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ của mình thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/10/2022, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn P (Theo văn bản ủy quyền ngày 12/10/2022 tại VP công chứng Nguyễn Trung Đ) yêu cầu Tòa án hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm của Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng. Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc bị đơn chỉ trả cho nguyên đơn 50.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến các bên đương sự, kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: bị đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định là kháng cáo hợp lệ được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo của bị đơn.

Xét hợp đồng đặt cọc lập ngày 16/4/2022 giữa nguyên đơn bà Đinh Thị N và bị đơn ông Võ Văn V, bà Lê Thị N.

Tại hợp đồng đặt cọc, các bên thống nhất nhà đất chuyển nhượng thuộc thửa số 62, 63 tờ bản đồ 47, số sổ BE 694006, diện tích 1.762m^2 theo sổ hồng bà Huỳnh Thị Ư chuyển nhượng lại cho ông Võ Văn V, bà Lê Thị N; Giá chuyển nhượng là 1.500.000.00đ, đặt cọc 50.000.000đ ngày 16/3/2023 và hẹn đến ngày 20/5/2022 giao đủ số tiền còn lại; Thỏa thuận tiền phạt cọc gấp10 lần số tiền đặt cọc.

Các bên đều thừa nhận việc ký kết hợp đồng đặt cọc trên là tự nguyện và ông Vân, bà N đã nhận đủ số tiền 50.000.000đ, để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao kết nhưng không thực hiện được là do: Ngày 20/5/2022 hai bên đã đến tại UBND xã S, bên mua bà N không đồng ý nhận chuyển nhượng vì giá chuyển nhượng là 1.500.000.000đ nhưng hợp đồng chỉ ghi 350.000.000đ và diện tích thực tế không đủ 1.762m^2. Bên bán ông V, bà N cho rằng ngày 20/5/2022 bà N yêu cầu phải có giấy hẹn của UBND xã S mới đồng ý ký hợp đồng, đồng thời người nhận chuyển nhượng bà N đề nghị ghi tên

trong hợp đồng là ông Bùi Xuân B cũng không có mặt vào thời điểm các bên hẹn ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên xét thấy tại hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2022, các bên thỏa thuận giao đủ tiền vào ngày 20/5/2022 nhưng không thực hiện thời gian ghi trong hợp đồng là vi phạm. Việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi của cả hai bên. Bên chuyển nhượng không ghi đúng số tiền thỏa thuận chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng (ông B) không có mặt tại thời điểm hẹn ký kết hợp đồng, hai bên không kiểm tra và xác định diện tích đất chuyển nhượng trên thực tế nên cần xác định lỗi ngang nhau, bên nhận cọc phải trả lại số tiền đã nhận cọc, không bên nào phải chịu phạt cọc.

Từ những căn cứ trên, cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn và quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: bị đơn kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí DSPT.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn V, bà Lê Thị N – sửa một phần bản án sơ thẩm.

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 40, Điều 147 BLTTDS; Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Đinh Thi N theo đơn khởi kiện ngày 24/5/2022. Buộc ông Võ Văn V và bà Lê Thị N phải trả cho bà Đinh Thị N 50.000.000 đồng *(Năm mươi triệu đồng)* về khoản tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Trường hợp đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả tiền như trên mà người có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ của mình thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Về án phí: Ông Võ Văn V và bà Lê Thị N phải chịu 2.500.000 đồng án phí DSST, được khấu trừ 300.000đ đã nộp tạm ứng án phí số 0002892 ngày 18/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện S nên còn phải nộp 2.300.000đ. Hoàn lại cho bà Đinh Thị N 1.250.000 tiền tạm ứng án phí DSST, đã nộp ở biên lai thu tiền số 0002785 ngày 30/5/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Phú Yên.

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 thoả 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.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Thị Thái Lan **Vũ Ngọc Hà** **Mai Tấn Hoàng**

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên (2);
- TAND H S (2);
- CC THADS H S;
- P. NVKT;
- Các đương sự;
- Lưu AV, Hồ sơ vụ án.

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

Mai Tấn Hoàng