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

Bản án số:38/2023/DS-PT
Ngày 24/7/2023
"V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà;

Thẩm phán: Ông Lê Văn Luật;

Bà Đoàn Thị Kim Thương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Nhật Ánh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trà Linh – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2023, tại Hội trường xét xử - Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 18/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2023/QĐXXPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Thị T, địa chỉ: Khu phố A, thị trấn B, huyện V, tỉnh Quảng Trị; có mặt

- Bị đơn: Bà Cao Thị H, địa chỉ: Thôn C, xã D, huyện V, tỉnh Quảng Trị; có mặt

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phùng Thế T, địa chỉ: Thôn Tân Mỹ, xã D, huyện V, tỉnh Quảng Trị, là người đại diện theo ủy quyền; có mặt

- Người làm chứng: Anh Nguyễn Trung H, địa chỉ: Khu phố A, thị trấn B, huyện V, tỉnh Quảng Trị; có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 26/5/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Ngày 15/02/2022, tại nhà riêng bà Cao Thị H, bà H và bà Phan Thị T đã ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất tại thửa đất 846/1, tờ bản đồ số: 08, địa chỉ thửa đất: Thôn Tân Mỹ, xã D, huyện V, tỉnh Quảng Trị, giữa bên chuyển nhượng là bà Cao Thị H và bên nhận chuyển nhương là bà bà Phan Thị T, với nội dung: Bà Cao Thị H cam kết chuyển nhượng cho bà T diện tích đất có kích thước: 21m mặt tiền, 24m chiều sâu (trong đó có: 115 m^2 đất ở) nằm trong thửa đất số: 846/1, tờ bản đồ số: 8; địa chỉ thửa đất: Thôn Tân Mỹ, xã D, huyện V, tỉnh Quảng Trị, với giá chuyển nhượng: 2.625.000.000 đồng, bà T đặt cọc cho bà H 300.000.000 đồng, thời hạn cọc 75 ngày, kể từ ngày 15/02/2022 đến ngày 20/4/2022, trong thời hạn trên, sau khi bà H nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bà T làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng, khi thủ tục công chứng hoàn tất, bà T phải giao đủ số tiền còn lại là: 2.325.000.000 đồng cho bà H. Bà H cam đất thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ giấy tờ chứng minh, không có thừa kế, đủ diện tích, không dính quy hoạch, không có tranh chấp. Nếu bà H vi phạm cam kết thì phải trả lại tiền cọc và bồi thường cho bà T với tổng số tiền là: 600.000.000 đồng, ngược lại bà T vi phạm cam kết thì sẽ bị mất số đã đặt cọc là 300.000.000 đồng. Tuy nhiên hết thời hạn đặt cọc bà H không tách thửa để chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho bà T như cam kết là vi phạm hợp đồng đặt cọc nhưng cũng không trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc theo như hợp đồng đặt cọc đã ký kết cho bà T. Vì vậy, bà Phan Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Cao Thị H phải trả lại cho bà T số tiền đã đặt cọc là 300.000.000 *(ba trăm triệu)* đồng và tiền phạt cọc là 300.000.000 *(ba trăm triệu)* đồng, tổng số tiền cọc và phạt cọc phải trả là 600.000.000 *(sáu trăm triệu)* đồng, theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 15/02/2022 giữa hai bên.

Ngày 10/11/2022, bà Phan Thị T rút một phần yêu khởi kiện về việc: Buộc bà Cao Thị H phải trả lại cho bà T số tiền phạt cọc là 300.000.000 *(ba trăm triệu)* đồng. Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bà Cao Thị H phải trả lại cho bà T số tiền đã đặt cọc là 300.000.000 *(ba trăm triệu)* đồng.

Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Bà Cao Thị H thừa nhận ngày 15/02/2022, giữa bà và bà T có ký hợp đồng đặt với nội dụng cam kết giữa hai bên như trình bày của bà T. Tuy nhiên, bà H đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 15/02/2022, giữa bà

Phan Thị T và bà Cao Thị H. Việc những cam kết hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 15/02/2022 không thực hiện được là lỗi của bà Phan Thị T, với lý do: Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên có thỏa thuận miệng với nhau về việc bà T là người làm thủ tục tách thửa thửa đất nên việc đến hạn công chứng chuyển nhượng một phần thửa đất là ngày 20/4/2022 nhưng vẫn không thực hiện được là do bà T nên lỗi là của bà T. Vì vậy, bà Cao Thị H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T và không trả lại tiền đặt cọc cho bà Phan Thị T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 05/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Quảng Trị quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 271, Điều 273, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 119 và 328 Bộ luật dân sự; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án; *Tuyên xử:*

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị T: Buộc bà Cao Thị H phải trả lại cho bà Phan Thị T số tiền đặt cọc là: 300.000.000 *(ba trăm triệu)* đồng.

- Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của bà Phan Thị T: Buộc bà Cao Thị H phải trả cho bà T số tiền phạt cọc là 300.000.000 *(ba trăm triệu)* đồng.

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

Ngày 19/5/2023, bị đơn bà Cao Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 05/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện V với nội dung như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Bị đơn không được hướng dẫn, giải thích quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung bản án: Bản án không căn cứ các điều, khoản, nội dung của hợp đồng đặt cọc vào ngày 15/02/2020. Tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ghi: *" Hai bên thỏa thuận bán ngang công chứng"*, tại kết luận phiên tòa không căn cứ vào thỏa thuận trên và đưa ra các nội dung khác để buộc bên bán vi phạm làm ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của bị đơn.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng theo trình tự thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Nguyên đơn thực hiện chưa đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Cao Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Về án phí: Bị đơn bà Cao Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn bà Phan Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Cao Thị H phải trả số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng. Căn cứ khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* là đúng quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Cao Thị H, Hội đồng xét xử thấy:

- Về thủ tục tố tụng: Bà H cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn, giải thích quyền và nghĩa vụ của đương sự. Kháng cáo của bị đơn như vậy là không đúng vì: Theo Biên bản phiên tòa, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích quyền và nghĩa vụ cho các đương sự đầy đủ và tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cũng thừa nhận điều này nên kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ.

- Về hình thức và nội dung của hợp đồng đặt cọc, Hội đồng xét xử thấy:

Về hình thức của hợp đồng: Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận ngày 15/02/2022 hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo việc bà H thực hiện chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất tại thửa đất 846/1, tờ bản đồ số: 08, địa chỉ thửa đất: Thôn Tân Mỹ, xã D, huyện V, tỉnh Quảng Trị, giá chuyển nhượng là 2.625.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc ngày 15/02/2022 không có công

chứng, chứng thực. Căn cứ Điều 119 của Bộ luật dân sự quy định thì Hợp đồng đặt cọc không thuộc trường hợp bắt buộc phải công chứng, chứng thực nên về hình thức hợp đồng đặt cọc trên đúng quy định pháp luật.

Về nội dung của hợp đồng: Tại thời điểm ký kết hợp đồng, bà T và bà H có đủ năng lực hành vi dân sự, việc ký kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, mục đích và nội dung giao kết hợp đồng không trái pháp luật. Bà H thỏa thuận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất tại thửa đất 846/1, tờ bản đồ số: 08, địa chỉ thửa đất: Thôn Tân Mỹ, xã D, huyện V, tỉnh Quảng Trị, với nội dung: Bà Cao Thị H cam kết chuyển nhượng cho bà T diện tích đất có kích thước: 21m mặt tiền, 24m chiều sâu *(trong đó có: 115 m^2 đất ở)* nằm trong thửa đất số: 846/1, tờ bản đồ số: 8; địa chỉ thửa đất: Thôn Tân Mỹ, xã D, huyện V, tỉnh Quảng Trị, với giá chuyển nhượng: 2.625.000.000 đồng, bà T đặt cọc cho bà H 300.000.000 đồng, thời hạn cọc 75 ngày, kể từ ngày 15/02/2022 đến ngày 20/4/2022. Tuy nhiên hết thời hạn đặt cọc bà H vẫn không tách thửa để chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho bà T như cam kết nên đã vi phạm hợp đồng đặt cọc giữa hai bên. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H phải trả lại số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng cho bà Phan Thị T là có căn cứ.

Bị đơn bà Cao Thị H cho rằng, sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc các bên có thỏa thuận miệng với nhau về việc bà T là người làm thủ tục tách thửa nên việc đến hạn công chứng vẫn chưa làm được thủ tục chuyển nhượng một phần thửa đất là do lỗi của bà T nhưng bị đơn không có chứng cứ gì chứng minh hai bên có thỏa thuận về việc bà T là người chịu trách nhiệm trong việc làm thủ tục tách thửa và bà T cũng không thừa nhận có thỏa thuận trên với bà H.

Theo Hợp đồng đặt cọc không có điều, khoản bên nào có nghĩa vụ làm thủ tục tách thửa tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Theo quy định của pháp luật về đất đai thì bên có tài sản chuyển nhượng mới có quyền làm thủ tục tách thửa thửa đất của mình.

Tại Công văn số: 152/CNVPĐKĐĐ ngày 23/12/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh V trả lời: Trong khoảng thời gian từ ngày 15/02/2022 đến ngày 20/4/2022, bà Phan Thị T và bà Cao Thị H không đến tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện V để đăng ký tách thửa đối với thửa đất số: 846/01, tờ bản đồ số: 8, địa chỉ thửa đất: Thôn Tân Mỹ, xã D, huyện V, tỉnh Quảng Trị. Vì vậy, việc bị đơn cho rằng bà T là người có lỗi dẫn đến không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là không có căn cứ.

Theo Giấy CNQSDĐ mà UBND huyện V đã cấp cho hộ bà H thì diện tích đất hộ bà H đã được cấp là 935m^2 *(Diện tích hiện trạng sử dụng theo bản đồ địa*

chính: 1036m^2 , trong đó: Diện tích thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường điện là 101m^2 và diện tích đất đã thu hồi: 23m^2). Tuy nhiên theo kết quả xem xét thẩm định tại chổ thì thửa đất hiện trạng sử dụng của hộ bà H là 1.092m^2 *(diện tích thực tế lớn hơn được cấp và có chồng lấn với các thửa đất 1410, 1261, 848 và đất thuộc đường giao thông)*. Bà H được cấp đất với diện tích 935m^2, trong đó có 200m^2 đất ở nhưng bà H đã làm nhà và các công trình khác với diện tích là 154,3m^2 đất ở nên không còn đủ diện tích đất ở để chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc là 115m^2 đất ở. Vì vậy, trong trường hợp nay để đủ điều kiện đất ở theo cam kết thì bà H phải chuyển mục đích đất của mình sang đất ở mới đủ điều kiện tách thửa để chuyển nhượng cho bà T theo như cam kết nhưng bà H vẫn chưa thực hiện.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử cần chấp nhận ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Cao Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn bà Cao Thị H không được chấp nhận nên bà H phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Cao Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 271, Điều 273, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 119 và 328 Bộ luật dân sự; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án; *Tuyên xử:*

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị T: Buộc bà Cao Thị H phải trả lại cho bà Phan Thị T số tiền đặt cọc là: 300.000.000 *(ba trăm triệu)* đồng.

Kể từ ngày bà Phan Thị T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nói trên, hàng tháng bà Cao Thị H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

- Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của bà Phan Thị T: Buộc bà Cao Thị H phải trả cho bà T số tiền phạt cọc là 300.000.000 *(Ba trăm triệu)* đồng.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Cao Thị H phải chịu 15.000.000 đồng *(Mười lăm triệu đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho bà Phan Thị T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 14.000.000đồng *(Mười bốn triệu đồng)*, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000101 ngày 09 tháng 6 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Quảng Trị.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Cao Thị H phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0000322 ngày 22/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Quảng Trị. Bà H đã nộp đủ.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

- Nguyên đơn bà Phan Thị T thuận chịu số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là: 5.000.000 đồng *(năm triệu đồng)*. Bà Phan Thị T đã nộp đủ.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND h. V;
- Chi cục THADS h. V;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

(ĐÃ KÝ)

Nguyễn Thị Hà