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

Bản án số: 133/2023/DS-PT.
Ngày: 22/8/2023
V/v:"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán- chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Như Hiển.
Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hà Giang;
Bà Nguyễn Thị Hương Giang.

Thư ký phiên toà: Bà Hoàng Thị Kim Oanh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Đặng Văn Thìn – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm trực tuyến công khai vụ án thụ lý số 115/2023/TLPT- DS ngày 11/7/2023 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 30/5/2023 của Toà án nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 130/2023/QĐ-PT ngày 31/7/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 177/2023/QĐ-PT ngày 15/8/2023 giữa:

- *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1982 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn N K, xã G Đ, huyện T T, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Công ty luật TNHH T.A. S do bà Nguyễn Thị Phượng, chức vụ: Giám đốc đại diện theo pháp luật.

Người trực tiếp thực hiện công việc ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1989 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1989 (Bà T vắng mặt, bà Ph có mặt).

- *Bị đơn:* Anh Đinh Xuân Q, sinh năm 1985 (Có mặt);

- *Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho Bị đơn*: Luật sư Trịnh Thị Hiền, luật sư Trần Văn Sáng, luật sư Lê Thị Hồng - Công ty luật TNHH Hiệp Thành – Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (Luật sư Sáng, luật sư Hồng có mặt, luật sư Hiền vắng mặt).

- ***Người kháng cáo***: Anh Đinh Xuân Q là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, anh Nguyễn Văn H trình bày:

Do có nhu cầu sử dụng đất, nên anh có được giới thiệu và quen biết anh Đinh Xuân Q, anh Đinh Xuân Q đưa thông tin có quyền sử dụng đất tại: Khu dân cư mới, xã Tam Dị, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang. Do đó, anh và anh Đinh Xuân Q đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng 01 lô đất số 08 LK15 tại khu dân cư mới, xã Tam Dị, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang. Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng, anh đã ký Hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2021 với anh Đinh Xuân Q, thỏa thuận: Anh đặt cọc trước số tiền 150.000.000đồng; thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày đặt cọc, anh Đinh Xuân Q thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất tại xã Tam Dị, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang. Tuy nhiên, hết thời hạn 60 ngày, anh đã tìm gặp anh Đinh Xuân Q để thực hiện giao dịch chuyển nhượng thì được anh Đinh Xuân Q cung cấp thông tin lô đất hai bên thỏa thuận mua bán chuyển nhượng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh Đinh Xuân Q hứa hẹn khi nào lô đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì làm thủ tục chuyển nhượng cho anh. Anh không đồng ý cách giải thích này của anh Đinh Xuân Q và khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang, yêu cầu anh Đinh Xuân Q phải trả cho anh số tiền 150.000.000đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2021 và chịu số tiền phạt cọc là 150.000.000đồng.

Bị đơn là anh Đinh Xuân Q trình bày:

Anh xác nhận ngày 15/4/2021 đã ký Hợp đồng đặt cọc với anh Nguyễn Văn H. Hai bên thỏa thuận mua bán chuyển nhượng 01 lô đất số 08 LK15 tại khu dân cư mới, xã Tam Dị, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang, số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng. Thời điểm nhận tiền cọc, anh chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất này, mà do nhận chuyển nhượng của người khác và sau đó thỏa thuận chuyển nhượng lại cho chị Biện Thị Quy. Anh cũng không nắm được việc chủ đầu tư đã mở bán lô đất này trên thị trường hay chưa, mà anh nhận chuyển nhượng lại của chị Nguyễn Thị Doanh, anh cũng đã thực hiện trả cọc đầy đủ cho chị Nguyễn Thị Doanh. Anh không nắm được Chủ đầu tư đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất số 08 LK15 này chưa. Các bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng với nhau chủ yếu lấy tiền kênh từ dự án.

Đối với yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn H, anh đồng ý có trách nhiệm thanh toán số tiền đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc đã ký là 150.000.000 đồng, không đồng ý với khoản phạt cọc 150.000.000 đồng bởi thỏa thuận trong Hợp đồng không thể hiện phạt cọc. Hiện tại anh không có khả năng thanh toán nên đề nghị chị Biện Thị Quy cho giãn thời gian thanh toán.

Do có nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 30/5/2023 của Toà án nhân dân thành phố Bắc Giang đã căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 244, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 166, 275, 280 và 328 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn H đối với anh Đinh Xuân Q về đòi tiền đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ký kết giữa anh Nguyễn Văn H và anh Đinh Xuân Q ngày 15/4/2021.

2. Đình chỉ yêu cầu của anh Nguyễn Văn H đối với anh Đinh Xuân Q về đòi tiền phạt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ký kết giữa anh Nguyễn Văn H và anh Đinh Xuân Q ngày 15/4/2021.

3. Buộc anh Đinh Xuân Q phải trả cho anh Nguyễn Văn H số tiền đặt cọc là: 150.000.000 đồng (*một trăm năm mươi triệu đồng*).

4. Về án phí:

4.1. Anh Đinh Xuân Q phải chịu 7.500.000 đồng (*Bẩy triệu năm trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Hoàn trả anh Nguyễn Văn H số tiền 7.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0001944 ngày 09/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang.

Ngoài ra, bản án còn tuyên lãi suất chậm thi hành án, quyền thi hành án, quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/6/2023 anh Đinh Xuân Q nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh H về việc yêu cầu anh trả số tiền đặt cọc là 150.000.000đ; Công nhận việc góp vốn của anh Q cùng chị H, anh T, anh H để chia đều nghĩa vụ trả nợ theo quy định của pháp luật, anh chỉ phải trả 1/4 số tiền đặt cọc cho anh H theo hợp đồng là 37.500.000đ (Ba mươi bẩy triệu năm trăm nghìn đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là anh Nguyễn Văn H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn là anh Đinh Xuân Q thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh H về việc yêu cầu anh trả số tiền đặt cọc là 150.000.000đ; Giữ nguyên nội dung kháng cáo yêu cầu công nhận việc góp vốn của anh Q cùng chị H, anh T, anh H để chia đều nghĩa vụ trả nợ theo quy định của pháp luật, anh chỉ phải trả 1/4 số tiền đặt cọc cho anh H theo hợp đồng là 37.500.000đ (Ba mươi bẩy triệu năm trăm nghìn đồng). Các đương sự không thể thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

+ Anh Đinh Xuân Q trình bày: Anh khẳng định ngày 15/4/2021 anh và anh Nguyễn Văn H đã ký hợp đồng đặt cọc theo đó anh chuyển nhượng 01 lô đất số 08 LK15 tại khu dân cư mới, xã Tam Dị, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang, số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng, trong thời hạn 60 ngày anh phải làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, do anh không được nhận đất nên anh không thể hoàn thành thủ tục chuyển nhượng đất cho anh H. Anh H yêu cầu anh trả số tiền anh H đã đặt cọc là 150.000.000đ anh đồng ý nhưng anh yêu cầu anh Nguyễn Văn Tự, chị Thân Thị Hà và anh Nguyễn Minh Hải phải cùng có trách nhiệm trả tiền cho anh H, mỗi người phải trả 37.500.000đ bởi vì anh cùng với anh H, anh T, chị H cùng nhau liên kết kinh doanh môi giới bất động sản và cùng chia lợi nhuận nên phải cùng có trách nhiệm trả tiền cọc cho anh H.

+ Bà Nguyễn Thị Phượng là đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn H trình bày: Anh H không đồng ý với nội dung kháng cáo của anh Q, đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư Trần Văn Sáng và Lê Thị Hồng trình bày: Ngày 02/5/2022 giữa anh Q, anh T, chị H, anh H đã lập biên bản làm việc xác định các bên cùng hợp tác kinh doanh, cùng chịu trách nhiệm cho thiệt hại xảy ra. Căn cứ theo quy định tại Điều 504, Điều 506 của Bộ luật dân sự thì anh Q, anh T, anh H và chị H phải cùng có trách nhiệm trả lại tiền cọc cho anh H số tiền là 150.000.000đ, anh Q chỉ phải trả anh H số tiền 37.500.000đ.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữa nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 30/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Q phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, xét kháng cáo của anh Đinh Xuân Q, thấy:

[1] Anh Nguyễn Văn H và anh Đinh Xuân Q đều thừa nhận ngày 15/4/2021 anh H và anh Q ký hợp đồng đặt cọc để anh Q chuyển nhượng cho anh H quyền sử dụng thửa đất LK15 – lô số 08 thuộc khu dân cư xã Tam Dị, huyện Lục Nam, số tiền đặt cọc anh Q đã nhận của anh H là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng). Tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc quy định thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ

ngày anh Q nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với anh H làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Quá thời hạn 60 ngày ghi trong hợp đồng đặt cọc, anh Q không thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất cho anh H do anh Q không nhận được đất của dự án đối với thửa đất trên. Căn cứ theo nội dung thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2021 thì anh Q có trách nhiệm trả lại số tiền 150.000.000đ anh H đã đặt cọc . Bản án số 31/2023/DS-ST ngày 30/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang buộc anh Đinh Xuân Q phải trả cho anh Nguyễn Văn H số tiền đặt cọc 150.000.000đ là phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự 2015.

Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của anh Q về việc yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn H.

[2] Đối với kháng cáo của anh Đinh Xuân Q đề nghị Tòa án công nhận việc góp vốn của anh Q cùng chị H, anh T, anh H để chia đều nghĩa vụ trả nợ khoản tiền 150.000.000đ đối với anh H theo quy định của pháp luật, anh Q chỉ phải trả anh H số tiền 37.500.000đ (Ba mươi bẩy triệu năm trăm nghìn đồng). Xét thấy, yêu cầu này của anh Q được đưa ra sau khi Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của anh Q phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 200, Điều 210, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự. Mặt khác, Điều 4 của Hợp đồng cũng nêu rõ anh Q (bên A) có trách nhiệm hoàn lại số tiền anh H (bên B) đã đặt cọc khi không vào được hợp đồng theo sơ đồ. Việc thỏa thuận góp vốn giữa anh Q với chị H, anh T, anh H theo biên bản làm việc ngày 02/5/2022 không liên quan trực tiếp đến việc thỏa thuận đặt cọc giữa anh H và anh Q. Trường hợp anh Q, anh H, anh T, chị H nếu có tranh chấp về việc góp vốn này sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi đương sự có yêu cầu theo quy định của pháp luật. Anh Q không có quyền kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét đối với nội dung này nên Tòa án không đặt ra xem xét, giải quyết.

Do vậy, toàn bộ kháng cáo của anh Đinh Xuân Q đối với nội dung trên của bản án sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 30/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Vì kháng cáo của anh Q không được chấp nhận nên anh Q phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS, Điều 328, khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức

thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử: Không chấp nhận kháng cáo của anh Đinh Xuân Q, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 30/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn H đối với anh Đinh Xuân Q về đòi tiền đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ký kết giữa anh Nguyễn Văn H và anh Đinh Xuân Q ngày 15/4/2021. Buộc anh Đinh Xuân Q phải trả cho anh Nguyễn Văn H số tiền đặt cọc là: 150.000.000 đồng (*một trăm năm mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành, mức lãi suất được tính theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Đinh Xuân Q phải chịu 7.500.000 đồng (*Bảy triệu năm trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả anh Nguyễn Văn H số tiền 7.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0001944 ngày 09/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Đinh Xuân Q phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) anh Q đã nộp tại biên lai số 0002359 ngày 14/6/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
-VKSND tỉnh Bắc Giang;
-Toà án nhân dân TP Bắc Giang;
-Chi cục THADS TP Bắc Giang;

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

-Các đương sự;
-Lưu HS; VP.

Nguyễn Như Hiển

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Hà Giang Nguyễn Thị Hương Giang Nguyễn Như Hiển