

Bản án số: 52/2024/DSPT

Ngày: 24/9/2024

“V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thanh Nhân

Các Thẩm phán: Bà Từ Thị Hải Dương và ông Trần Trung Thành

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Đặng Tiến Dũng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2024, tại Hội trường xét xử án dân sự, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 39/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 8 năm 2024 do Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2024/DS-ST ngày 27/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 331/2024/QĐXXPT-DS ngày 10/9/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Trần Thị H, sinh năm 1988. Địa chỉ: Số E đường Đ, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Phan Thị Phương H1, sinh năm 1990. Địa chỉ: Thôn A, xã Đ, huyện B, tỉnh Quảng Bình (Theo văn bản ủy quyền ngày 28/02/2024). Có mặt.

- Bị đơn: Chị Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1980. Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn nông trường L, huyện L, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

- Người làm chứng: Chị Trần Thị Trà G, sinh năm 1980. Địa chỉ: Đường N, tổ dân phố B, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo nguyên đơn chị Trần Thị H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 08/3/2022, chị Trần Thị H và chị Nguyễn Thị Thanh N, có người làm chứng là chị Trần Thị Trà G đã cùng nhau lập 02 hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, để bảo đảm cho việc hai bên sẽ thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất

số 01, tờ bản đồ số 25, số sổ A5 và A6 tại thôn Á, xã V, huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Chủ sử dụng đất là bà V.

Theo Hợp đồng đặt cọc đã ký, chị Trần Thị Trà G là người đứng ra giao kết và nhận tiền đặt cọc, giá chuyển nhượng thửa đất là 350.000.000 đồng, chị N đã nhận số tiền đặt cọc là 60.000.000 đồng và hai bên thỏa thuận 40 ngày kể từ ngày 08/12/2022 đến ngày 08/4/2023 hai bên cùng nhau thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Cam kết: Bán đất đúng số lô, số thửa, không tranh chấp, không dính quy hoạch, thời gian công chứng 40 ngày, nếu bên A khó khăn về việc tách thửa thì bên A đền cọc cho bên B gấp đôi. Tuy nhiên, đến thời hạn phía chị N không thực hiện việc chuyển nhượng như đã thỏa thuận, mặc dù chị H đã liên hệ với chị N để thương lượng nhưng chị N nhiều lần trì hoãn, không thực hiện hợp đồng, không trả lại tiền theo thỏa thuận.

Như vậy, Chị Nguyễn Thị Thanh N vi phạm hợp đồng mà hai bên đã thỏa thuận. Nếu chị Nguyễn Thị Thanh N từ chối thực hiện nghĩa vụ giao kết không bán đất cho chị Trần Thị H thì phải trả tiền đặt cọc 60.000.000 đồng và một khoản tiền gấp 02 (hai) lần tiền đã đặt cọc trên; ngược lại nếu chị H thay đổi ý kiến về việc nhận chuyển nhượng đất thì mất số tiền đã đặt cọc. Nên số tiền mà chị Nguyễn Thị Thanh N phải trả cho chị H là: 120.000.000 đồng.

** Bị đơn chị Nguyễn Thị Thanh N trình bày:*

Vào năm 2022 chị N có giao dịch mua bán lô đất được tách thửa và ký hợp đồng đặt cọc với chị Trần Thị H. Địa chỉ lô đất tại xã V, huyện Q, tỉnh Quảng Bình.

Sau khi ký kết hợp đồng chị N đã nhận tiền cọc từ người môi giới chị Trần Thị Trà G là 60.000.000 đồng. Như đã hẹn trên hợp đồng đặt cọc chị N ra Văn phòng công chứng nhưng chị H không chịu ký vào Hợp đồng và đưa ra nhiều lý do tại phòng công chứng. Chị N đã hẹn lại nhiều lần ra phòng công chứng để hoàn thành giao dịch mua bán nhưng chị H vẫn không chịu ký chuyển nhượng mua bán mặc dù tại phòng công chứng thủ tục tách thửa và mọi pháp lý đã hoàn thành. Chị N nhận thấy chị đã thực hiện đúng như hợp đồng đặt cọc đã ký kết và chuyển nhượng lô đất. Do chị H không chịu ký hợp đồng nên dẫn đến hợp đồng đặt cọc không thể tiếp tục thực hiện và đã quá thời hạn. Nay chị H khởi kiện yêu cầu chị N trả lại số tiền đặt cọc 60.000.000 đồng và khoản tiền gấp 02 (hai) lần tiền đã đặt cọc là 60.000.000 đồng chị N không đồng ý.

** Người làm chứng Trần Thị Trà G trình bày:*

Ngày 03/8/2022, chị Trần Thị H và chị Nguyễn Thị Thanh N cùng chị Trần Thị Trà G lập 02 hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể: Mục đích đặt cọc để chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 25; địa chỉ: Thôn Á, xã V, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; ký hiệu lô A5, A6. Số tiền đặt cọc là 60.000.000 đồng, tổng số tiền chuyển nhượng là 350.000.000 đồng, số tiền còn lại phải thanh toán khi thực hiện chuyển nhượng là 290.000 đồng, thời hạn đặt cọc đến hết ngày 30/9/2022.

Bên A (chị N) cam kết: Đất đúng số lô, số thửa, không tranh chấp, không dính quy hoạch, thời gian công chứng 40 ngày, nếu bên A khó khăn về tách thửa thì bên A đền cọc cho bên B (chị H) gấp đôi. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc, chị N đã đưa ra thông tin bà V đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị N và đang làm thủ tục

tách thửa, do có quen biết từ trước và uy tín nghề nghiệp của chị N nên phía chị H hoàn toàn tin tưởng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, chị H đã chuyển số tiền 60.000.000 đồng cho chị N thông qua số tài khoản của chị Trần Thị Trà G. Tuy nhiên đến thời gian đã hẹn, các bên đã 03 lần tới văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng nhưng hồ sơ từ phía chị N chưa đầy đủ, chưa hợp lệ nên không thực hiện được việc công chứng, cũng như phía bà V (là chủ sử dụng đất hợp pháp thửa đất nói trên) không đồng ý chuyển nhượng cho chị N. Sau đó chị H đã nhiều lần liên hệ với chị N để thương lượng, yêu cầu thực hiện hợp đồng nhưng chị N nhiều lần trì hoãn không thực hiện hợp đồng và không trả lại tiền theo thỏa thuận. Nay chị H khởi kiện yêu cầu chị N phải trả lại số tiền đặt cọc và số tiền đền cọc, chị G đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án số 14/2024/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Quảng Bình. Tuyên xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 122, 275; 328, 427, 428, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, 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; xử.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Buộc chị Nguyễn Thị Thanh N phải trả lại cho chị Trần Thị H số tiền là 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng) trong đó tiền đặt cọc 60.000.000 đồng, tiền phạt cọc 6.000.000 đồng.

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

Ngày 10 tháng 7 năm 2024, bị đơn chị Nguyễn Thị Thanh N có đơn kháng cáo với lý do không chấp nhận quyết định của Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: các bên đương sự thỏa thuận, bị đơn chị Nguyễn Thị Thanh N trả lại nguyên đơn chị Trần Thị H số tiền cọc 60.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các bên tại phiên tòa 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 tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ngày 27 tháng 6 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện L xét xử sơ thẩm vụ án, đến ngày 10 tháng 7 năm 2024, bị đơn chị Nguyễn Thị Thanh N làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm là trong hạn luật định, nội dung và hình thức đúng quy định và đã

nộp tiền tam ứng án phí phúc thẩm nên được chấp nhận để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên tòa, các đương sự đều có mặt nên Hội đồng xét xử mở phiên tòa xét xử theo quy định.

[2] Về nội dung:

[2.1]. Ngày 03/8/2022, chị Trần Thị H và chị Nguyễn Thị Thanh N ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 25 diện tích 7,36 x 21m (tách từ thửa 61) số sổ A5 và A6, chưa có diện tích cụ thể tại thôn Á, xã V, huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Chị H và chị N thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 350.000.000 đồng, chị Nguyễn Thị Thanh N đã nhận số tiền đặt cọc của chị H là 60.000.000 đồng.

Việc ký kết hợp đồng đặt cọc và nội dung của hợp đồng được các đương sự thừa nhận. Khi ký hợp đồng thì các bên đều thừa nhận là có đủ năng lực hành vi dân sự. Về nội dung của hợp đồng đặt cọc không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm ký kết.

[2.2]. Xét kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị Thanh N kháng cáo toàn bộ bản án:

Theo Điều 3, mục thỏa thuận khác thể hiện: “*Bên A cam kết đất đúng số lô, số thửa, không tranh chấp, không dính quy hoạch (thời gian công chứng 40 ngày), nếu bên A khó khăn về tách thửa thì bên A đền cọc cho bên A gấp đôi.*”

Tại Điều 4 của hai Hợp đồng đặt cọc ghi: “*Đến ngày hẹn công chứng nêu trên, bên B không đến văn phòng công chứng để tiến hành thủ tục chuyển nhượng thì bên A không trả lại tiền cọc. Ngược lại bên A không chịu chuyển nhượng thì sẽ bồi thường cho bên B gấp 2 lần số tiền cọc là 60.000.000 đồng (trong đó, tiền cọc: 30.000.000 đồng và tiền đền 30.000.000 đồng)*”.

Cấp sơ thẩm đã xác định lỗi do bị đơn, để buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đề nghị công nhận sự thỏa thuận: Chị Nguyễn Thị Thanh N trả cho chị Trần Thị H số tiền cọc đã nhận là 60.000.000 đồng. Sửa lại án phí sơ thẩm, bị đơn chịu toàn bộ án phí theo quy định của pháp luật.

Việc thỏa thuận của các bên đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, căn cứ vào Điều 300 BLTTDS, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị Thanh N được chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị Thanh N, sửa Bản án sơ thẩm số: 14/2024/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện L.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 117, 119, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: chị Nguyễn Thị Thanh N trả lại cho chị Trần Thị H 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng) tiền đặt cọc theo hai Hợp đồng đặt cọc ngày 03/8/2022 được ký giữa chị Nguyễn Thị Thanh N với chị Trần Thị H và người làm chứng chị Trần Thị Trà G.

2. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ của mình thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

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 và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành, 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.

3. Về án phí dân sự:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm cần sửa lại: Chị Nguyễn Thị Thanh N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 3.000.000 đồng. Trả lại cho chị Trần Thị H 3.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0004278 ngày 04/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Quảng Bình.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị Thanh N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được trả số tiền đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai số: 0004429 ngày 17/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Quảng Bình.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh QB;
- TAND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

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

(đã ký)

Hoàng Thị Thanh Nhàn