

Bản án số: 431/2023/DS-PT
Ngày: 23-11-2023
V/v: “Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Vân.

Các thẩm phán: 1. Ông Phạm Văn Diệp;
2. Ông Nguyễn Văn Bình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Hiên, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Khánh Bình, Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 332/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 117/2023/DS-ST ngày 30-8-2023, của Tòa án nhân dân huyện DMC, tỉnh Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 370/2023/QĐ-PT ngày 25-10-2023, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Chị Nguyễn Thị Kiều T, sinh năm 1982; nơi cư trú: Ấp P, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1963; nơi cư trú: Số B, tổ B, ấp P, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 27-4-2023); có mặt.

2. **Bị đơn:** Bà Đặng Thị Bích H1, sinh năm 1973; nơi cư trú: Số A, tổ A ấp P, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn S, luật sư thuộc Công ty L – Chi nhánh T2; có mặt.

3. **Người kháng cáo:** Chị Nguyễn Thị Kiều T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 01-4-2022 bà Đặng Thị Bích H1 có thỏa thuận bán cho chị Nguyễn Thị Kiều T một phần đất có diện tích 457,8m², thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại ấp P, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Hai bên lập hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc mua bán đất với nhau với nội dung: Giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận đặt cọc 150.000.000 đồng (ngày 01-4-2022 bà H1 nhận 50.000.000 đồng, ngày 02-4-2022 bà H1 nhận tiếp 100.000.000 đồng), bà H1 là người nhận và tự tay viết biên nhận tiền. Hai bên có thỏa thuận đến ngày 15-5-2022 sẽ đến Văn phòng công chứng Bùi Quốc T1 để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bên mua trả đủ số tiền còn lại 1.050.000.000 đồng. Do ngày 15-5-2022 là ngày chủ nhật, Văn phòng công chứng không làm việc nên hai bên hẹn đến sáng ngày 16-5-2022 sẽ đến Văn phòng công chứng Bùi Quốc T1 để làm thủ tục. Tuy nhiên ngày 16-5-2022 thì do chị T đi nhờ mìn về trễ nên chị T đến Văn phòng công chứng Bùi Quốc T1 vào khoảng 15 hoặc 16 giờ, lúc đó hai bên có gặp nhau và nói chuyện với nhau, nhưng do chị T không mang theo giấy tờ tùy thân nên có chạy về nhà thay đồ và lấy giấy tờ, khi chị T quay lại thì đã hết giờ làm việc. Do hoàn cảnh công việc nên chị T có đến nhưng không đúng giờ hẹn và chị T có hẹn bà H1 lại là sáng ngày 17-5-2022 sẽ đến Văn phòng công chứng để làm việc nhưng ngày 17-5-2022 bà H1 không đến. Về thỏa thuận phạt cọc trong hợp đồng đặt cọc ngày 01-4-2022 thì có nội dung như sau: Nếu đến ngày 15-5-2022 bên bà H1 không thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì phải bồi thường cho chị T gấp 3 lần số tiền đặt cọc. Tuy nhiên từ khi ký hợp đồng cho đến ngày khởi kiện thì bà H1 vẫn không làm thủ tục chuyển nhượng cho chị T.

Nay chị T khởi kiện yêu cầu bà H1 trả lại số tiền đặt cọc mua đất là 150.000.000 đồng và số tiền phạt cọc theo hợp đồng mà hai bên đã ký là 300.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền mà chị T yêu cầu bà H1 trả là 450.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể chị T chỉ yêu cầu bà H1 có trách nhiệm trả số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc.

Bị đơn bà Đặng Thị Bích H1 trình bày:

Vào ngày 01-4-2022, bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Kiều T một phần diện tích đất là 457,8m², thuộc thửa số 21 tờ bản đồ số 28, trên đất có căn nhà cấp 4, mái tole, tường gạch, nền gạch với số tiền 1.200.000.000 đồng. Hai bên có làm hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng, chị T đặt cọc cho bà số tiền là 150.000.000 đồng, trong đó sau khi ký hợp đồng ngày 01-4-2022 thì chị T đưa 50.000.000 đồng, đến sáng ngày 02-4-2022, thì chị T đưa tiếp 100.000.000 đồng. Hai bên hẹn tối đa đến ngày 15-5-2022, sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất, bà có nói rõ với chị T là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp để vay số tiền 200.000.000 đồng, chị T có hứa khoảng 10 đến 15 ngày sau khi ký hợp đồng đặt cọc sẽ đưa tiếp cho bà số tiền 200.000.000 đồng, nhưng chị T không thực hiện. Cho nên để đảm bảo việc thực hiện chuyển nhượng bà đã

phải tự đi vay mượn tiền để lấy xóa thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gần đến ngày hẹn theo hợp đồng đặt cọc thì bà nhiều lần liên hệ bằng điện thoại để nhắc chị T khi đến ngày hẹn chuẩn bị đủ tiền để giao cho bà và đến Văn phòng công chứng làm thủ tục. Đến sáng ngày 16-5-2022, thì bà vẫn tiếp tục điện thoại yêu cầu chị T giao tiền và đến Văn phòng công chứng nhưng chị T không đến, buổi chiều cùng ngày thì bà có gặp chị T tại Văn phòng C vào khoảng 15 giờ và yêu cầu chị T đưa giấy tờ tùy thân để làm hợp đồng cũng như giao tiền cho bà nhưng chị T không đưa mà lấy lý do là phải đi công việc nên tự ý bỏ đi, bà chờ chị T đến khoảng gần 17 giờ, lúc này đã hết giờ làm việc thì chị T mới đến và tự ý bỏ đi về mà không giao tiền cho bà cũng như giấy tờ tùy thân để làm thủ tục chuyển nhượng. Đến ngày 17-5-2022, thì chị T có điện cho bà đề nghị đến Văn phòng công chứng nhưng do bận đi trả nợ nên bà không đến, đồng thời do chị T cũng đã trễ hẹn với bà nên bà không có nghĩa vụ phải đến theo yêu cầu của chị T. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của chị T thì bà không đồng ý vì chị T là người vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng, dẫn đến việc không thể thực hiện hợp đồng theo như thỏa thuận do đó chị T phải chịu mất cọc, bà không vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 117/2023/DS-ST ngày 30-8-2023, của Tòa án nhân dân huyện DMC tuyên xử.

Căn cứ vào Điều 116, 117, 275, 278, 280, 328 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ vào Điều 26, 35, 390, 147, 157, 227, 244, 246 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Kiều T đối với bà Đặng Thị Bích H1 về việc yêu cầu trả số tiền đặt cọc là 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng.

2/ Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Kiều T đối với bà Đặng Thị Bích H1 về việc yêu cầu phạt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11-9-2023, bà Nguyễn Thị Kiều T có đơn kháng cáo yêu cầu bà H1 trả cho bà 150.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Tại phiên Tòa phúc thẩm :

Đại diện nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu bà H1 trả lại cho chị 150.000.000 đồng.

Bị đơn trình bày: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp bà H1 trình bày: Bà H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị T. Khi thỏa thuận chuyển nhượng đặt cọc là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H1 đang thế chấp ở Ngân hàng, bà H1 chủ

động mượn tiền trả Ngân hàng. Bà H1 và chị T có đến Văn phòng công chứng, chị T không có tiền bỏ đi. Sau đó chị T quay lại thì đã hết giờ làm việc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 71, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của chị T. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 117/2023/DS-ST ngày 30-8-2023, của Tòa án nhân dân huyện DMC.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi căn cứ vào tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Ngày 30-8-2023, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án, ngày 11-9-2023, chị Nguyễn Thị Kiều T có đơn kháng cáo. Kháng cáo của chị T còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Xét kháng cáo của chị Nguyễn Thị Kiều T thấy rằng:

[2.1] Ngày 01-4-2022, chị Nguyễn Thị Kiều T và bà Đặng Thị Bích H1 có ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 457,8m², thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại ấp P, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Đặng Thị Bích H1 đứng tên quyền sử dụng. Số tiền đặt cọc mà chị T đã giao cho bà H1 là 150.000.000 đồng. Tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc thể hiện “Thời hạn đặt cọc là 45 ngày, kể từ ngày 01-4-2022 đến ngày 15-5-2022”.

[2.2] Xét thấy hợp đồng đặt cọc trên được ký kết phù hợp với quy định tại Điều 116, 117, 328 của Bộ luật Dân sự, do đó hợp đồng đặt cọc có hiệu lực và các bên có nghĩa vụ phải thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng.

[2.3] Do ngày 15-5-2022, là ngày chủ nhật nên các bên thống nhất ngày 16-5-2022, sẽ đến Văn phòng công chứng Bùi Quốc T1 để thực hiện thủ tục chuyển nhượng và giao tiền.

Bà H1 thừa nhận chiều ngày 16-5-2022, chị T đến Văn phòng công chứng nhưng bà H1 cho rằng chị T không mang theo tiền, giấy tờ cá nhân cần thiết để làm thủ tục công chứng cũng như đến lúc hết giờ làm việc, từ đó dẫn đến các bên không thể thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng theo thỏa thuận.

[2.3] Chị T cho rằng ngày 16-5-2022, hết giờ không làm kịp nên có thỏa thuận lại với bà H1 là đến sáng ngày 17-5-2022 sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng tại Văn phòng C. Ngày 17-5-2022, chị T đến Văn phòng công chứng Bùi Quốc T1 điện bà H1 không đến. Bà H1 cho rằng chị T không có hẹn lại ngày 17-5-2022 nhưng tại bản thuyết trình F11E ghi âm cuộc gọi do bà H1 cung

cấp: “ ...Tôi nói (bà H1): Giờ chị để hồ sơ đây cho mấy em này làm, em chuyển tiền đây luôn, sáng em ra lấy giấy. Chị T trả lời: Khi nào xong hồ sơ, mai ký công chứng đang hoàn em mới chuyển tiền cho chị chứ đâu phải làm hồ sơ lấy tiền được”. Trong ghi âm chị T trả lời với bà H1 là tiền chị T lo đủ chỉ cần công chứng rõ ràng bà H1 ký tên Hợp đồng và nhận tiền (bút lục 42). Nên có cơ sở xác định chị T có hẹn, bà H1 ngày mai là ngày 17-5-2022 đến phòng công chứng. Nên ngày 17-5-2022, bà H1 không đến phòng công chứng thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị T nên ngày 20-5-2022, chị T có đơn khởi kiện bà H1 yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 08-6-2022, bà H1 khai ngày 17-5-2022, chị T có điện bà ra công chứng nhưng bà bận đi vay tiền để trả cho người khác bà không đến (bút lục 30). Bà H1 đồng ý trả cho chị T 130.000.000 đồng và 60.000.000 đồng tiền chị Thu mua chuồng dê, chuồng bò (bút lục 28). Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với chị T không thực hiện được không phải lỗi của chị T. Nên chị T yêu cầu bà H1 trả lại 150.000.000 đồng tiền đặt cọc là có cơ sở. Do đó, có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của chị Nguyễn Thị Kiều T . Buộc bà Đặng Thị Bích H1 có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Kiều T 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) tiền đặt cọc là có căn cứ.

[3] Từ những nhận định trên, có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của chị Nguyễn Thị Kiều T. Không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 117/2023/DS-ST ngày 30/8/2023, của Tòa án nhân dân huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

[4] Về án phí sơ thẩm: Bà Đặng Thị Bích H1 phải chịu 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Chị T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. H2 lại cho chị Nguyễn Thị Kiều T tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 12.200.000 đồng (mười hai triệu hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số: 0013176 ngày 15-3-2023, của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

[5] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Do kháng cáo chị T được chấp nhận nên chị T không phải chịu tiền án phí phúc thẩm dân sự. Hoàn trả cho chị T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số: 0013821 ngày 12-9-2023, của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Điều 116, 117, 275, 278, 280, 328 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ vào Điều 26, 35, 390, 147, 157, 227, 244, 246 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận đơn kháng cáo của chị Nguyễn Thị Kiều T.
2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 117/2023/DS-ST ngày 30-8-2023, của Tòa án nhân dân huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.
3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Kiều T đối với bà Đặng Thị Bích H1 về việc “ Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” .
4. Buộc bà Đặng Thị Bích H1 có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Kiều T số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).
5. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành số tiền phải thi hành thì phải chịu khoản tiền lãi theo mức được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.
6. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Kiều T đối với bà Đặng Thị Bích H1 về việc yêu cầu phạt cọc là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.
7. Về án phí:
 - 7.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đặng Thị Bích H1 phải chịu 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Chị T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.
Hoàn trả cho chị Nguyễn Thị Kiều T số tiền tạm ứng án phí 12.200.000 đồng (mười hai triệu hai trăm nghìn đồng) chị T đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013176 ngày 15 tháng 3 năm 2023. Chi cục Thi hành án dân sự Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.
 - 7.2. Về án phí phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị Kiều T không phải chịu tiền án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho chị T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0013821 ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.
8. 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 và Điều 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.
9. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND Huyện DMC;
- CC THA Huyện DMC;
- Các đương sự;
- Lưu HS;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Phạm Thị Hồng Vân

