TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: **32**/2019/DS-PT
Ngày: 21/10/2019
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*

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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Đình Thanh
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Tuấn
Bà Lê Thị Hiền

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Anh Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 53/2019/TLPT-DS ngày 22 tháng 08 năm 2019 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 07 tháng 06 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 54/2019/QĐ-PT ngày 23/09/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 54/2019/QĐ-PT ngày 07/10/2019, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Bà Hoàng Thị H, sinh năm: 1958
Địa chỉ: Số 92 đường Q, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.
Đại diện theo ủy quyền ông Lê Hồng Q.
Địa chỉ: Số 97^{B} đường N, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. (Có mặt)

* *Bị đơn*: Bà Đặng Thị T, sinh năm: 1940
Địa chỉ: Sô 404/17/22 đường L, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.
Đại diện theo ủy quyền ông Lê Văn S.
Địa chỉ: Số 70 đường Đ, phường Ph, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. (Có mặt)

* *Người làm chứng:*
Ông Nguyễn Duy L, sinh năm 1990
Địa chỉ: Số 49 Lđường T, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. (Có mặt)

* *Người kháng cáo*: Bị đơn bà Đặng Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố N tỉnh Khánh Hòa và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Vào ngày 17/12/2018 giữa bà Hoàng Thị H với bà Đặng Thị T có lập một *"Hợp đồng đặt cọc"* thông qua sự môi giới của Công ty TNHH LMK, với nội

dung: Bà Đặng Thị T sẽ chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị H 75m^2 đất *(4,5m x 16,66m)* tọa lạc tại số 183 đường số 22, khu Đồng Muối I, phường P, thảnh phố N, tỉnh Khánh Hòa với tổng giá trị lô đất là 2.150.000.000đ *(Hai tỷ một trăm năm mươi triệu đồng)*. Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì vào ngày đặt cọc bà Hoàng Thị H phải giao số tiền 200.000.000đ cho bà Đặng Thị T; ngày 07/1/2019 giao tiếp 1.550.000.000đ; ngày ký bản vẽ của Phòng tài nguyên môi trường thì giao tiếp số tiền 400.000.000đ. Đồng thời, bà Đặng Thị T còn cam kết bảo đảm với bà Hoàng Thị H về mặt pháp lý đối với lô đất nói trên. Tuy nhiên, sau khi đặt cọc bà Hoàng Thị H có tìm hiểu thì được biết lô đất nói trên sẽ bị thu hồi để thực hiện Dự án khu đô thị VCN và sẽ không ra được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng tài sản khác gắn liền trên đất nên bà Hoàng Thị H có gặp bà Đặng Thị T cùng gia đình yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc nói trên. Tuy nhiên, bà Đặng Thị Tkhông đồng ý và cho rằng bà Hoàng Thị H đã vi phạm điều khoản của hợp đồng tức là bà Hoàng Thị H đã không chịu giao tiền đợt hai vào ngày 07/1/2019 với số tiền là 1.550.000.000đ. Do đó, nay bà Hoàng Thị H đề nghị Tòa án buộc bà Đặng Thị T phải trả lại cho bà Hoàng Thị H số tiền đã đặt cọc là 200.000.000đ *(Hai trăm triệu đồng)* và không yêu cầu phạt cọc.

Bà Đặng Thị T không đồng ý với yêu cầu của bà Hoàng Thị H. Bởi vì, theo hợp đồng đặt cọc thì bên bà Hoàng Thị H đặt cọc cho bà Đặng Thị T số tiền 200.000.000đ và bà Đặng Thị T đã nhận số tiền nêu trên. Đến ngày 07/01/2019 bà Hoàng Thị H sẽ giao tiếp cho bà Đặng Thị T số tiền 1.550.000.000đ; số tiền còn lại 400.000.000đ sẽ giao sau khi ký bản vẽ của Phòng tài nguyên môi trường. Tuy nhiên, sau khi đặt cọc thì không hiểu vì lý do gì mà bà Hoàng Thị H lại thay đổi ý định và bà Hoàng Thị H cũng không hề gặp bà Đặng Thị T để trao đổi việc mua hay không mua. Bà Hoàng Thị H không chịu thực hiện theo hợp đồng đặt cọc, tức là ngày 07/01/2019 bà Hoàng Thị H đã không giao tiếp số tiền 1.550.000.000đ như thỏa thuận tại hợp đồng. Trong hợp đồng cũng đã quy định nếu bà Đặng Thị T không bán cho bà Hoàng Thị H thì bà Đặng Thị T phải bồi thường gấp 4 lần *(tức 800.000.000đ)*. Đồng thời, khi lập hợp đồng đặt cọc bà Đặng Thị T cũng đã bàn giao cho bà Hoàng Thị H toàn bộ giấy tờ cũng như thông tin về lô đất. Bà Hoàng Thị H đã xem xét đầy đủ nên mới thực hiện việc đặt cọc.

Theo lời khai của ông Nguyễn Duy L: Ngày 17/12/2018 ông đại diện cho Công ty TNHH LMK để làm chứng việc ký giấy đặt cọc giữa bà Đặng Thị T và bà Hoàng Thị H, tại thời điểm ký giấy đặt cọc thì Công ty TNHH LMK chưa được nhận phí môi giới là 2% theo thỏa thuận tại mục 3 của giấy đặt cọc, phí môi giới mà bà Đặng Thị T phải trả cho Công ty TNHH LMK khi các bên đã hoàn thành việc chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 07 tháng 06 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự.

Căn cứ các Điều 26, 227, 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12 /2016;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

1/ Tuyên hủy: "*Giấy đặt cọc*" lập ngày 17/12/2018 giữa bà Hoàng Thị H trú tại số 92 đường Q, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa với bà Đặng Thị Ttrú tại số 404/17/22 đường L, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa về việc: Chuyển nhượng Thửa đất số 183 đường số 22, khu Đ I, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

2/ Bà Đặng Thị T phải có trách nhiệm thanh toán cho bà Hoàng Thị H số tiền 200.000.000đ *(Hai trăm triệu đồng)*.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo, kháng nghị.

Ngày 09/07/2019, bị đơn bà Đặng Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 07 tháng 06 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn, bà Hoàng Thị H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

Bị đơn bà Đặng Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 07 tháng 06 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa phát biểu: Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng các thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự và các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đặng Thị T và giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà Đặng Thị T đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 07/06/2019 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị H. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy ngày 17/12/2018 giữa các bên là bà Đặng Thị T và bà Hoàng Thị H có ký giấy đặt cọc về việc mua bán lô đất số 183 đường số 22, khu vực Đ1, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, với diện tích là 75m^2 *(4,5m x 16,66m)*. Theo thỏa thuận tại mục 2 của giấy đặt cọc thì bà Đặng Thị T cam kết bảo đảm bà Hoàng Thị H sẽ mua được lô đất trên và đầy đủ giấy tờ. Nhưng thực tế lô đất nêu trên đã bị Nhà nước quy hoạch và đã có quyết định thu hồi đất *(Quyết định số 1488/QĐ-UB ngày 26 tháng 05 năm 2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa)* nên các bên sẽ không tiến hành ký hợp đồng công chứng để sang tên cho bà Hoàng Thị H được *(Theo công văn số 7160/CNNT ngày 11/4/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa - Chi nhánh N)*. Do đó, bà Đặng Thị T đã vi phạm cam kết tại mục 2 của giấy đặt cọc ngày 17/12/2018 và bà Hoàng Thị H cũng không yêu cầu phạt cọc đối với bà Đặng Thị T. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Đặng Thị T phải có trách nhiệm thanh toán cho bà Hoàng Thị H số tiền 200.000.000đ *(Hai trăm triệu đồng)* là có cở sở. Tòa án cấp phúc thẩm nhận thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đặng Thị T và cần giữ nguyên quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm.

[2] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị; Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

[3] Về án phí: Miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm cho bà Đặng Thị T.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị T và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 07 tháng 06 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Căn cứ vào Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

*** Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, bà Hoàng Thị H. Buộc bà Đặng Thị T phải thanh toán một lần cho bà Hoàng Thị H số tiền 200.000.000đ *(Hai trăm triệu đồng)*.

Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Đặng Thị T. *(điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14)*.

Quy định: Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự.

Trường hợp 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 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 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.

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

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

Nơi nhận:
- Vụ GĐKT I TANDTC
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND TP. N;
- VKSND TP. N;
- Chi cục THADS TP. N;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Phạm Đình Thanh