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

Bản án số: 37/2024/DS-PT
Ngày 30/01/2024
V/v *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*

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

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Lâm Sơn
Các Thẩm phán: Ông Trần Bá Kha
Bà Trần Thị Chọn.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Ngọc Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa***: Ông Trịnh Văn Đương - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 248/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 26/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Thanh M, sinh năm 1984; (có mặt)
Địa chỉ: khu phố V, thị trấn V, huyện V, tỉnh Kiên Giang.
Bị đơn*:* Bà Lê Kim N, sinh năm 1983; (vắng mặt)
Địa chỉ: khu phố V, thị trấn V, huyện V, tỉnh Kiên Giang
Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:
- Ông Lê Nhật A; sinh năm 1998; (có mặt)
Địa chỉ: 353AA N, phường A, Quận N, Thành phố Cần Thơ*;* theo văn bản uỷ quyền đề ngày 05/11/2022.
- Ông Trịnh Thanh V; sinh năm 1984; (vắng mặt)
Địa chỉ: 18/2 Khu vực B, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ; theo văn bản uỷ quyền đề ngày 05/11/2022;
- Ông Phan Đăng H, sinh năm 1985;(vắng mặt)
Địa chỉ: 353AA N, phường A, Quận N, Thành phố Cần Thơ; theo văn bản uỷ quyền đề ngày 30/8/2023;
Người kháng cáo: Bà Lê Kim N - bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai tại Toà án, Nguyên đơn ông Trần Thanh M trình bày: Ngày 25/8/2022 bà N và ông có làm hợp đồng đặt cọc ông mua phần đất diện tích 12,1 công tầm lớn, địa chỉ khu phố V, thị trấn V, huyện V, tỉnh Kiên Giang. Bà N có nhận cọc của ông số tiền là 200.000.000 đồng. Bà N nói bằng khoán đang đứng tên và thế chấp tại Ngân hàng để vay số tiền 450.000.000 đồng nên ông không có thông tin chi tiết thửa đất nhưng ông biết thửa đất đó ở đâu nên 02 bên thống nhất đặt cọc và nhận cọc. Theo thỏa thuận tại Hợp đồng đến ngày 09/9/2022 ông tiếp tục đưa thêm số tiền 250.000.000 đồng, đến ngày 23/9/2022 ông tiếp tục đưa thêm số tiền 1.002.000.000 đồng còn lại và ngày này ký hợp đồng mua bán. Đến ngày 09/9/2022 là ngày hẹn theo hợp đồng thì ông và bà N hẹn gặp tại trụ sở tiếp công dân của UBND thị trấn V, theo hợp đồng ông đã đem theo và đưa thêm cho bà N 250.000.000 đồng nhưng bà N không nhận tiền và có ý muốn hủy hợp đồng đặt cọc, bà N trả lại ông số tiền 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và đền bù cọc 200.000.000 đồng nhưng ông không đồng ý vì trong hợp đồng đặt cọc có nêu nếu bà N hủy hợp đồng đặt cọc sẽ đền bù gấp đôi số tiền đã đặt cọc. Như vậy số tiền đền bù gấp đôi bà N phải đền bù cho ông là 400.000.000 đồng nhưng bà N đền số tiền 200.000.000 đồng nên ông không đồng ý. Nay ông yêu cầu bà N trả lại số tiền cọc là 200.000.000 đồng và đền bù việc hủy hợp đồng ngày 25/8/2022 số tiền là 400.000.000 đồng. Tổng cộng là 600.000.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Lê Nhật A trình bày: Phía bị đơn không đồng ý với nội dung khởi kiện của nguyên đơn vì những lý do sau:

Thứ nhất: Hợp đồng đặt cọc ngày 25/8/2022 không có quy định cụ thể thời gian kết thúc của hợp đồng này mà chỉ quy định về thời gian thanh toán tiền đặt cọc và thanh toán lần cuối các khoản tiền nên việc nguyên đơn khởi kiện để yêu cầu bị đơn bồi thường hợp đồng đặt cọc vì cho rằng bị đơn tự ý hủy hợp đồng là không đúng với nội dung của thỏa thuận của hai bên.

Thứ hai: Việc ông M cho rằng ngày 09/9/2022 thì hai bên đã đến trụ sở công dân của UBND thị trấn V để thực hiện việc ông M tiếp tục đưa thêm số tiền cọc thêm 250.000.000 đồng nhưng bà N không nhận và hủy hợp đồng đặt cọc. Việc bà N hủy hợp đồng thì ông M có lập "Biên bản không thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 09/9/2022" biên bản này bà N không ký nhưng có người làm chứng là ông Võ Văn L. Ông cho rằng, nội dung trên là không đúng và bà N không thừa nhận nội dung trên, vì:

Trong hợp đồng hai bên không có thỏa thuận ngày 09/9/2022 bà N và ông M phải đến Trụ sở tiếp công dân của UBND thị trấn V để ông M tiếp tục đặt cọc thêm số tiền 250.000.000 đồng nên không có lý do gì bà N phải đến Trụ sở của Cơ quan Nhà nước để nhận tiền. Việc Nguyên đơn đưa "Biên bản không thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 09/9/2022" có người làm chứng là ông Võ Văn L (cán bộ địa chính của UBND thị trấn V) là không khách quan và có khả năng là không đúng sự

thật vì ông M là Lãnh đạo thị trấn V.

Thứ ba: Bà N cho rằng ông M là bên vi phạm hợp đồng vì không thực hiện thanh toán theo đúng nội dung của thỏa thuận, cụ thể: Đến ngày 09/9/2022 phía ông M thanh toán thêm số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng, tiền còn lại là 1.002.000.000 đồng cho bà N. Tuy nhiên, đến ngày 23/9/2022 ông M không thực hiện việc thanh toán tổng số tiền còn lại là 1.252.000.000 đồng cho bà N là không đúng theo thỏa thuận. Nếu ông M cho rằng ngày 09/9/2022 khi ông đưa thêm số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng nhưng bà N không nhận thì đây là quyền của bà N vì số tiền này vốn là số tiền đặt cọc tiếp nên bà N có quyền không nhận, nhưng trách nhiệm của ông M là đến ngày 23/9/2022 phải thanh toán đủ số tiền còn lại là 1.252.000.000 đồng nhưng ông M không thực hiện thì hành vi này là vi phạm thỏa thuận giữa 02 bên chứ bà N không có vi phạm.

Thứ tư: Trong hợp đồng hai bên không có thỏa thuận về thời gian kết thúc của hợp đồng này nhưng hai bên có thỏa thuận đến ngày 23/9/2022 ông M phải tiếp tục thanh toán số tiền còn lại là 1.002.000.000 đồng cho bà N. Tuy nhiên, ngày 23/9/2022 bà N đã chờ đợi ông M cả ngày để nhận phần tiền còn lại nhưng ông M không có mặt cũng nhưng không gửi văn bản yêu cầu, không điện thoại, không nhắn tin. Do đó, ông M rõ ràng là bên vi phạm thỏa thuận đã được các bên ký kết.

Vì các lý do trên, bà N cho rằng, bên không thực hiện đúng thỏa thuận là bên nguyên đơn chứ không phải là bên bị đơn. Do không thực hiện đúng nên theo đúng nội dung của thỏa thuận đã ký thì ông M phải chịu mất số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án xác định bên vi phạm hợp đồng đặt cọc là nguyên đơn và bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trịnh Thanh V trình bày: Thống nhất lời trình bày của ông Lê Nhật A trình bày, không bổ sung gì thêm.

**** Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2022/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:***

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh M đối với bà Lê Kim N. Huỷ hợp đồng đặt cọc đề ngày 25/8/2023 giữa ông M và bà N. Buộc bà Lê Kim N có nghĩa vụ trả cho ông M số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và bồi thường phạt cọc theo thoả thuận là 400.000.000 đồng. Tổng cộng là 600.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi suất chậm trả và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

* Ngày 11/9/2023 bị đơn chị Lê Kim N kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Lê Kim N có trách nhiệm trả cho ông Trần Thanh M số tiền 600.000.000 đồng (trong đó số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, số tiền bồi thường vi phạm hợp đồng đặt cọc là 400.000.000 đồng). Đề nghị

Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* ***Tại phiên tòa phúc thẩm***:

Nguyên đơn: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử bác yếu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bà N, sửa nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ; ý kiến của nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét nội dung kháng cáo của bà N, Hội đồng xét thấy tại bản hợp đồng đặt cọc ngày 25/8/2022, phía ông M và bà N có thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất 12,1 công tầm lớn, địa chỉ khu phố V, thị trấn V, huyện V, tỉnh Kiên Giang. Theo ông M trình bày bà N có nhận cọc của ông số tiền là 200.000.000 đồng. Bà N nói bằng khoán đang đứng tên và thế chấp tại Ngân hàng để vay số tiền 450.000.000 đồng nên ông không có thông tin chi tiết thửa đất nhưng ông biết thửa đất đó ở đâu nên 02 bên thống nhất đặt cọc và nhận cọc. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay phía nguyên đơn cũng thừa nhận lúc đặt cọc đã biết thông tin phía bà N thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng. Như vậy, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc phía ông M không biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà N thế chấp Ngân hàng có bao nhiêu thửa đất, diện tích từng thửa bao nhiêu,…, số tiền thế chấp bao nhiêu? mà chỉ thỏa thuận bằng công tầm lớn. Như vậy, có cơ sở chứng cứ khách quan xác định tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên đã biết rõ tình trạng pháp lý của tài sản là đang thế chấp tại Ngân hàng dẫn đến việc các bên không thể ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của cả hai bên. Ngoài ra theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì đến ngày 23/9/2022 là ngày cuối cùng giao đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng đến ngày 12/9/2022 phía ông M đã khởi kiện ra Tòa án yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và bồi thường thiệt hại là không phù hợp thỏa thuận (bút lục 01). Tòa án cấp sơ thẩm nhận định do phía bà N đã không nhận số tiền thanh toán 250.000.000 đồng theo thỏa thuận vào ngày 09/9/2022 là vi phạm hợp đồng và lỗi hoàn toàn thuộc bà N để

chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bà N chịu phạt cọc là không phù hợp pháp luật, vì hợp đồng đặt cọc đã vô hiệu tại thời điểm ký kết

[2] Do đó, có cơ sở chứng cứ và pháp lý để chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bà N và sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, phía bà N có nghĩa vụ hoàn trả cho ông M tiền nhận đặt cọc 200.000.000 đồng, phía ông M không phải trả đất do bà N chưa giao.

[3] Do bản án bị sửa, nên căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, nghĩa vụ chịu án dân sự sơ thẩm được xác định lại như sau:

Phía nguyên đơn ông M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch đối với phần yêu cầu đòi tiền phạt cọc không được chấp nhận đối với số tiền 400.000.000 đồng, thành tiền:

400.000.000 đồng x5 % = 20.000.000 đồng.

Phía bị đơn bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận số tiền 200.000.000 đồng, thành tiền:

200.000.000 đồng x 5% = 10.000.000 đồng.

Từ cơ sở nhận định nêu trên, trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận nội dung kháng cáo của bà N và chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện Kiểm sát về việc sửa bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm, phía bà N không phải nộp 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bà Lê Kim N.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang.

Áp dụng Điều 122 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167, Điều 168 Luật đất đai 2013; Khoản 4 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh M đối với bà Lê Kim N.

2. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc đề ngày 25/8/2023 giữa ông M và bà N là giao dịch vô hiệu.

3. Buộc bà Lê Kim N có nghĩa vụ hoàn trả cho ông M số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

4. Không chấp nhận phần yêu cầu của ông M đòi bà N bồi thường tiền phạt cọc theo thoả thuận là 400.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy

định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

5. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông M phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng), khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông M đã nộp 14.000.000 đồng theo biên lai thu số 0003944 ngày 17/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang, phía ông M còn phải nộp thêm số tiền án phí dân sự sơ thẩm là: 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà N không phải chịu nộp 300.000 đồng, hoàn trả cho bà N số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002967 ngày 13/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang.

Trường hợp bản án, 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, 7a 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện Vĩnh Thuận;
- CCTHA dân sự huyện Vĩnh Thuận;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Lâm Sơn

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND Tp. Rạch Giá;
- CCTHADS Tp. Rạch Giá;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Lâm Sơn

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán **Thẩm phán** **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Lê Lâm S