

Bản án số: 118/2023/DS-PT
Ngày 05- 4 -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 BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Lương

Các Thẩm phán: Ông Lê Minh Đạt

Ông Phạm Văn Ngọt

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Sung. - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2023/TLPT-DS ngày 03/01/2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 107/2022/DS-ST ngày 27/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 621/2023/QĐ-PT ngày 08/3/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Lê Thị Diễm T, sinh năm 2001. Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Lê Văn L – Văn phòng Luật sư Lê Văn L – Đoàn Luật sư tỉnh B, (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Thái Văn R, sinh năm 1961

2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1961;

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đinh Văn N, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre, có mặt.

- Người làm chứng do nguyên đơn triệu tập:

1. Ông Trần Văn P, sinh năm 1973; Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre.

2. Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1985; địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Nam.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Thái Văn R và bà Nguyễn Thị Chu .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Lê Thị Diễm T trình bày:

Ngày 01 tháng 3 năm 2022, chị Lê Thị Diễm T và ông Thái Văn R ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo nội dung hợp đồng, chị T đặt cọc cho ông R số tiền 640.000.000 đồng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 1.834,1m² đất thuộc thửa đất số 266, tờ bản đồ số 15 và thửa đất số 261, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.645,9m² tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre với giá 1.080.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 440.000.000 đồng, chị T sẽ trả đủ cho ông R khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 04 tháng 3 năm 2022.

Tuy nhiên, đến ngày 04 tháng 3 năm 2022, ông Thái Văn R không thực hiện đúng thỏa thuận, không ký kết hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cho chị T mặc dù chị T liên hệ với ông R nhiều lần qua điện thoại nhưng ông R không nhận cuộc gọi. Đến ngày 08 tháng 3 năm 2022, chị T đến nhà ông R yêu cầu vợ chồng ông R cùng chị đi đến Phòng Công chứng huyện M để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chị T trả cho ông R số tiền còn lại là 440.000.000 đồng thì vợ chồng ông R không đồng ý cùng đi và xin gia hạn đến ngày 10 tháng 3 năm 2022 sẽ hoàn thành hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất cho chị T. Vợ chồng ông R và bà C cam kết nếu như không thực hiện đúng thỏa thuận thì vợ chồng ông R, bà C sẽ bồi thường cho chị T gấp đôi số tiền đặt cọc. Việc vợ chồng ông R cam kết có ông Trần Văn P, ông Nguyễn Văn G và ông Nguyễn Văn T1 cùng làm chứng. Đến hết ngày 10 tháng 3 năm 2022, vợ chồng ông R và bà C vẫn không thực hiện đúng cam kết, không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho chị T.

Nay chị T yêu cầu ông Thái Văn R và bà Nguyễn Thị C hoàn trả cho chị số tiền đặt cọc là 640.000.000 đồng và yêu cầu phạt cọc số tiền 640.000.000 đồng do vợ chồng ông R vi phạm hợp đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Thái Văn R và Nguyễn Thị C trình b:

Ngày 01 tháng 3 năm 2022, ông Thái Văn R và bà Lê Thị Diễm T có ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 266,

tờ bản đồ số 15, diện tích 1.834,1m² và thửa đất số 261, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.104 m², tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre như chị T khai. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, chị T cũng biết việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 261, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.104 m², tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre hiện do ông Nguyễn Văn T2 đứng tên chủ sử dụng, do ông R mua thửa đất này của ông T2 nhưng chưa làm thủ tục sang tên, chuyển quyền sử dụng.

Theo nội dung hợp đồng đặt cọc thì chị T đặt cọc cho ông R số tiền 640.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên với giá 1.080.000.000 đồng. Ông R đã nhận của chị T 640.000.000 đồng tiền đặt cọc, số tiền còn lại 440.000.000 đồng, chị T sẽ trả đủ cho ông R ngay khi hoàn thành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất vào ngày 04 tháng 3 năm 2022.

Do ông R và bà Chu đ chữ không chạy nên mới ký tên vào Bản cam kết ngày 10 tháng 3 năm 2022 chứ trên thực tế ông R và bà C không vi phạm thỏa thuận với chị T. Đến thời điểm hiện tại, ông R và bà C cũng đồng ý chuyển quyền sử dụng hai thửa đất nêu trên cho chị T.

Những người làm chứng do nguyên đơn triệu tập gồm ông Trần Văn P, ông Nguyễn Văn T1 và anh Nguyễn Văn G đều trình bày: Vào ngày 08 tháng 3 năm 2022, ông P, ông T1 và anh G đều có mặt tại nhà ông R và bà C, đồng thời có chứng kiến việc ông R và bà Chu k vào giấy cam kết đúng với nội dung như chị T khai. Giữa ông P, ông T1, anh G và hai bên đương sự không có quan hệ họ hàng và cũng không có mâu thuẫn gì với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 107/2022/DS-ST ngày 27/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam đã áp dụng:

Áp dụng các điều 328, 357 và 468 của Bộ luật dân sự; căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 24, 26 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thị Diễm T.

Cụ thể tuyên:

Buộc ông Thái Văn R và bà Nguyễn Thị C liên đới hoàn trả cho chị Lê Thị Diễm T 640.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc số tiền 640.000.000 đồng. Tổng cộng, ông Thái Văn R và bà Nguyễn Thị C phải liên đới hoàn trả cho chị Lê Thị Diễm T số tiền 1.280.000.000(một tỷ hai trăm tám mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền phải thi hành án thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng N1 quy định tương ứng với thời gian và số tiền còn phải thi hành án cho đến khi thi hành án xong.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/11/2022 Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Nam kháng nghị một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 107/2022/DS-ST ngày 27/10/2022 theo hướng không buộc bị đơn phải chịu phạt cọc.

Ngày 09/11/2022, bị đơn ông Thái Văn R và bà Nguyễn Thị C kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo, Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên kháng nghị.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Thái Văn R và bà Nguyễn Thị C, chấp nhận Quyết định kháng nghị số 457/QĐ-VKS-DS ngày 22/11/2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 107/2022/DS-ST ngày 27/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam theo hướng không buộc ông Thái Văn R, bà Nguyễn Thị C phải chịu phạt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bị đơn; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự thống nhất là vào ngày 01 tháng 3 năm 2022, ông Thái Văn R và chị Lê Thị Diễm T có ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 266, tờ bản đồ số 15, và thửa đất số 261, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre. Giá trị chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên là 1.080.000.000 đồng. Chị T đã đặt cọc cho ông R số tiền 640.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận chị T sẽ trả 440.000.000 đồng còn lại cho ông R vào ngày 04 tháng 3 năm 2022, khi các bên hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, đến hạn ký kết và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông R vi phạm nghĩa vụ,

không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai thửa đất nêu trên cho chị T.

Đến ngày 08 tháng 3 năm 2022, ông R và vợ là bà Nguyễn Thị C tiếp tục ký cam kết với chị T là đến ngày 10 tháng 3 năm 2022 sẽ hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng hai thửa đất nêu trên cho chị T, nếu không thực hiện đúng thì ông R sẽ bồi thường cho chị T gấp đôi số tiền đặt cọc là 1.280.000.000 đồng. Sự việc này được những người làm chứng là ông Trần Văn P, ông Nguyễn Văn T1 và anh Nguyễn Văn G xác nhận là có thật, phù hợp với tài liệu, chứng cứ do phía nguyên đơn cung cấp là “ Bản cam kết” có chữ ký tên của ông R và bà C.

Do vậy, khi hết thời hạn cam kết, ông R và bà C không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị T theo quy định của pháp luật về đất đai là vi phạm thỏa thuận nên chị T khởi kiện yêu cầu ông R và bà C hoàn trả 640.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc số tiền 640.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự nên được chấp nhận.

Đối với người kháng cáo là ông Thái Văn R, bà Nguyễn Thị C yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng ông bà không phải chịu phạt cọc số tiền 640.000.000 đồng hoặc đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng. Xét thấy những căn cứ phía bị đơn đưa ra tại phiên tòa phúc thẩm là không có gì mới so với phiên tòa sơ thẩm và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng việc ông R, bà C đọc chữ không chạy và ông R là người hay say xỉn là lí do để phía bị đơn không thực hiện đúng theo cam kết của hợp đồng là không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Nam và quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tại phiên tòa, xác định việc chị T biết rằng việc thửa đất nêu trên là chưa thuộc quyền sử dụng, chưa được đứng tên ông Thái Văn R trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn ký hợp đồng là lỗi của bà T. Xét thấy, ông R, bà C nhận tiền và cam kết thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng trong thời gian cam kết ông bà không thực hiện việc đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng, vì vậy phần lỗi thuộc về ông R, bà C. Và phía ông R, bà C cũng không chứng minh được trong khoảng thời gian ký kết hợp đồng đã thực hiện một số công việc theo quy định nhưng bị cơ quan có thẩm quyền làm ảnh hưởng đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nên đây không được xem xét là lỗi khách quan để được áp dụng Nghị quyết 01/2003 để không phạt cọc đối với phía bị đơn. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào các bản cam kết, tờ hợp đồng ký kết giao ước giữa các bên, giấy đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn, những lời khai, phần tranh luận tại phiên tòa của các bên và những chứng cứ thu thập được về việc ký

kết trên mặc dù chị T biết trước việc ký kết hợp đồng, lần đầu là thừa 266 nhưng phần trang thứ hai còn thêm thừa 261, việc này được ông R, bà C cam kết sẽ thực hiện việc chuyển nhượng. Việc ký kết hợp đồng nêu trên nhưng sau khoảng thời gian ký kết, phía ông R, bà C không chứng minh được việc có đi thực hiện công việc làm thủ tục chuyển nhượng và không bị cơ quan nhà nước nào từ chối hoặc do trở ngại khách quan nên không được xem xét là lỗi khách quan để xem xét không phạt cọc.

Từ những nhận định trên, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp, kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị C và ông Thái Văn R;

Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân huyện M;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 13/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các điều 328, 357 và 468 của Bộ luật dân sự; căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 24, 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thị Diễm T.

Cụ thể tuyên:

1. Buộc ông Thái Văn R và bà Nguyễn Thị C liên đới hoàn trả cho chị Lê Thị Diễm T 640.000.000 (sáu trăm bốn mươi triệu) đồng tiền đặt cọc và phạt cọc số tiền 640.000.000 (sáu trăm bốn mươi triệu) đồng. Tổng cộng, ông Thái Văn R và bà Nguyễn Thị C phải liên đới hoàn trả cho chị Lê Thị Diễm T số tiền 1.280.000.000 (một tỷ hai trăm tám mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền phải thi hành án thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân

hàng N1 quy định tương ứng với thời gian và số tiền còn phải thi hành án cho đến khi thi hành án xong.

2. Về án phí:

2.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Thái Văn R và bà Nguyễn Thị C phải liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với vụ án có giá ngạch là 50.400.000 (năm mươi triệu bốn trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả cho chị Lê Thị Diễm T 25.200.000 (hai mươi lăm triệu hai trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0007946, ngày 30 tháng 6 năm 2022 và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007945, ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

2.2. Án phí phúc thẩm: Ông Thái Văn R và bà Nguyễn Thị C mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0001008 ngày 29 tháng 11 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Ông R, bà C đã nộp xong.

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, 7a và 9 của 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 Bến Tre;
- TAND huyện Mỏ Cày Nam;
- Chi cục THADS huyện Mỏ Cày Nam;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký tên và đóng dấu)

Nguyễn Hữu Lương