

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 163/2022/DS-PT
Ngày 24 - 11 -2022
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Dũ

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hoàng Thành
Ông Nguyễn Văn Toàn

- Thư ký phiên tòa: Ông Châu Trần Nhật Nguyên – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Bà Huỳnh Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 11 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 176/2022/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án sơ thẩm số 85/2022/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 205/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hồ Đoan T, sinh năm 1973. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp P, xã S, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn: Bà Mã Thị M, sinh năm 1954. (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp m, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Bà T Hồng T1, sinh năm 1962.
(Có mặt)

Địa chỉ: ấp B, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà T Kim X, sinh năm 1972.

Địa chỉ: ấp p, xã S, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.(có mặt)

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Hồ Đoan T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23/12/2020, các lời khai có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án tóm tắt như sau:

Bà Hồ Đoan T và bà Mã Thị M có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 103, tờ bản đồ số 5, diện tích 129,5m², mục đích sử dụng: đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp Phú Ninh, xã Song Phú, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long với giá 1.000.000.000 đồng. Ngày 04/5/2020, bà T và bà M có lập 01 Hợp đồng đặt cọc, có sự chứng kiến của chị Trang Kim X (là con ruột của bà M) theo đó, bà Mã Thị M nhận số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và thỏa thuận đến ngày 29/8/2020 sẽ hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng. Nếu đến hạn nói trên mà bên chuyển nhượng là bà M không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền đặt cọc.

Được biết, bà Mã Thị M đã chuyển nhượng phần đất nói trên cho ông Nguyễn Văn T, địa chỉ: ấp P, xã S, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Đồng thời ông T đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong. Như vậy, bà Mã Thị M đã vi phạm hợp đồng đặt cọc mà bà T và bà M đã ký kết.

Do đó, bà Hồ Đoan T yêu cầu bà Mã Thị M và bà T Kim X phải cùng chịu trách nhiệm hoàn trả cho bà T 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và khoản tiền tương đương giá trị đặt cọc 100.000.000 đồng, cộng chung là 200.000.000 đồng.

Tại tờ tường trình ngày 11/5/2021, bị đơn là bà Mã Thị M trình bày:

Vào ngày 04/5/2020, bà Mã Thị M và bà Hồ Đoan T có lập hợp đồng đặt cọc với số tiền là 100.000.000 đồng về việc bà M chuyển nhượng cho bà T thửa đất số 103, tờ bản đồ số 5, diện tích 129,5m², mục đích sử dụng: đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp Phú Ninh, xã Song Phú, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long do bà M đứng tên quyền sử dụng đất.

Hợp đồng đặt cọc có ghi rõ đến ngày làm hồ sơ chuyển nhượng (ngày 29/8/2020) mà bên A không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì Bên A sẽ bị mất hoàn toàn số tiền đặt cọc cho bên B và bồi thường cho bên B số tiền 200.000.000 đồng.

Vì bà M tin tưởng đã bán đất được cho bà T nên bà M đã tìm mua lại thửa đất khác tại quê nhà và đã đặt cọc cho người bán đất và hứa đến ngày 09/9/2020 nếu bà M không giao đủ tiền mua đất thì bà cũng sẽ mất cọc và bồi thường gấp đôi.

Đến ngày hẹn làm thủ tục nhưng bà T không đến, nên ngày 07/9/2020, bà M buộc lòng bán thửa đất nêu trên cho người khác để lấy tiền trả phần đất mà bà M đã mua.

Nay bà M yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Kế Sách xem xét:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Đoan T về việc buộc bà M phải bồi thường tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng do cho rằng bà M vi phạm hợp đồng.

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 3 Hợp đồng đặt cọc thì bà T đã vi phạm hợp đồng nên bà T sẽ bị mất số tiền đã đặt cọc cho bên B và bồi thường thêm cho bên B số tiền 200.000.000 đồng.

Tại tờ tường trình ngày 17/5/2021, chị Trang Kim X trình bày:

Vào ngày 04/5/2020, bà Mã Thị M (Bên B - là mẹ ruột của chị X) có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hồ Đuan T với giá 1.000.000.000 đồng, trong Hợp đồng đặt cọc có ghi rõ Bên A (Hồ Đuan T) đưa cọc cho Bên B (Mã Thị M) số tiền 100.000.000 đồng, đồng thời 02 bên thỏa thuận đến ngày 29/8/2020, bên A là bà Hồ Đuan T sẽ giao đủ số tiền còn lại là 900.000.000 đồng cho Bên B là bà Mã Thị M, nhưng đến ngày 29/8/2020 thì bà T thuê giang hồ đến nhà chị X để lấy lại tiền cọc chứ không mua đất nữa. Chị X nói với bà T là: chị chỉ là nhân chứng chứ chị đâu có nhận tiền cọc mà trả, sau đó, bà T kêu giang hồ đánh vợ chồng chị X nên chị có trình báo với công an địa phương, đồng thời công an địa phương có chứng kiến hiện trường.

Tại Bản án sơ thẩm số 85/2022/DS-ST ngày 29/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, án sơ thẩm tuyên như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 147, khoản 2, Điều 227 và khoản 3, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 328, Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Hồ Đuan T về việc yêu cầu bà Mã Thị M và bà T Kim X phải cùng chịu trách nhiệm hoàn trả cho bà T 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và khoản tiền tương đương giá trị đặt cọc 100.000.000 đồng, cộng chung là 200.000.000 đồng.

2. Về án phí, chi phí tố tụng:

Bà Hồ Đuan T phải chịu 10.000.000 đồng tiền án phí DSST đối với yêu cầu không được chấp nhận. Do bà Hồ Đuan T đã nộp 5.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0010820 ngày 18/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long) nên phải nộp tiếp 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 12/9/2022, nguyên đơn bà Hồ Đuan T nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu buộc bà Mã Thị M và bà T Kim X trả 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng 200.000.000 đồng. Với các lý do: ngày 29/8/2020 bà gặp bà M để thực hiện hợp đồng, nhưng bà M nói rằng đã bán cho người khác cho nên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của bà M. Bản thân bà vào ngày 29/8/2020 không có đập phá tài sản của bà M và bà X.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện và nội dung kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đã chấp hành đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Đoan T, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Vào lúc 09 giờ 30 phút ngày 29/8/2022 Tòa án nhân dân huyện Kế Sách mở phiên tòa xét xử vụ án và tuyên án kết thúc vào lúc 11 giờ 05 phút ngày 29/8/2022. Khi xét xử nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đều có mặt, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi liên quan vắng mặt. Đến ngày 12/9/2022 nguyên đơn bà Hồ Đoan T kháng cáo; Tại giấy xác nhận đã nhận đơn kháng cáo số 24/GXN-TA ngày 13/9/2022; Thông báo số 561/TB-TA ngày 13/9/2022, về việc nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm; Trong ngày 13/9/2022 nguyên đơn bà Hồ Đoan T nộp biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Thông báo kháng cáo số 24/TB-TA ngày 13/9/2022. Đến ngày 27/10/2022 Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thụ lý vụ án số 176 đối với các đương sự nêu trên.

[2] Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn có mặt; Bị đơn vắng mặt có mặt đại diện theo ủy quyền của bị đơn, Người có quyền, nghĩa vụ liên quan có mặt; Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[3] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo và phạm vi xét xử phúc thẩm: Xét Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Đoan T đến trực tiếp nộp đơn tại Tòa án nhân dân huyện Kế Sách vào ngày 13/9/2022, đúng quy định về người kháng cáo, thời hạn kháng cáo, hình thức, nội dung kháng cáo theo quy định của các điều 271, 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bà Hồ Đoan T kháng cáo yêu cầu chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn bà Mã Thị M, bà T Kim X trả tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc 100.000.000 đồng, tổng cộng 200.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo: yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung của Bản án sơ thẩm số 85/2022/DS-ST ngày 29/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

*** Về nội dung:**

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Đoan T yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Nhận thấy, vào ngày 04/5/2020, bà Mã Thị M và bà Hồ Đoan T có lập hợp đồng đặt cọc với số tiền là 100.000.000 đồng về việc bà M chuyển nhượng cho bà T thửa đất số 103, tờ bản đồ số 5, diện tích 129,5m², mục đích sử dụng: đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp Phú Ninh, xã Song Phú, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long do bà M đứng tên quyền sử dụng đất. Đồng thời, bị đơn Mai cũng thừa nhận có nhận của nguyên đơn T số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và theo Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2020, cam kết đến ngày 29/8/2020 phải hoàn thành thủ tục.

Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

[6] Tại Biên bản ghi lời khai ông Nguyễn Văn T (bút lục 123-125) thì ông T khai: “Tôi và bà M thỏa thuận miệng gặp mặt xem đất và đồng ý mua với giá 600 triệu đồng trước khi bà T mua đất bà M gần 01 năm mới làm hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/9/2020; Khi tôi chuyển nhượng đất trước đây rồi chỉ thỏa thuận miệng, sau đó tôi biết bà M thỏa thuận đặt cọc bán đất cho bà T nhưng bà T không mua, nên tôi tiếp tục mua và có làm hợp đồng chuyển nhượng. Tôi biết bà T đặt cọc 100 triệu đồng nhưng đã bỏ cọc vì mua 1 tỷ đồng thấy cao nên bỏ cọc, lâu quá nên bà M kêu tôi mua; Theo ý kiến của tôi thì giá trị thửa đất khoảng 647.000.000 đồng; Do bà T mua bị cao nên muốn lấy cọc lại thôi chứ thực tế không có gì khác”.

[7] Tại biên bản lấy lời khai ông Phạm Công Trào (bút lục 127-128) ông Trào khai: “...Ngày 29/8/2020 là ngày bên phía người của bà Hồ Đoan T đến đập bể kính cửa nhà bà T Kim X nhưng không yêu cầu bồi thường, tôi có đến làm hiện trường. Theo tôi thì bà T là người có lỗi vì bà T mua đất, khi xuống huyện nói cất nhà phải chờ lộ giới, không cho cất nhà lâu ra hành lang lộ giới, khi mua bà T không coi nên bà T không mua nên đòi cọc bà Mã Thị M, không liên quan bà T Kim X...”. Như vậy, đã có đủ cơ sở để xác định, đến ngày 29/8/2020, phía nguyên đơn đã không thực hiện đúng cam kết hoàn thành thủ tục để sang nhượng đất mà lại cho người đến nhà bà T Kim X (là con ruột của bị đơn) để đập phá, đòi lại tiền cọc là không đúng với thỏa thuận mà các bên đã ký kết theo Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2020.

[8] Mặt khác, việc bị đơn Mai sang nhượng thửa đất số 103 nêu trên cho ông Nguyễn Văn T vào ngày 07/9/2020 tức là sau ngày 29/8/2020 thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc. Ông T và bà M chuyển nhượng giá thực tế là 600.000.000 đồng là thấp hơn giá trị mà nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc là 1.000.000.000 đồng. Điều này chứng minh phía bị đơn Mai ngay tình không lừa dối để chuyển nhượng cho người khác nhằm để chiếm đoạt tiền cọc. Vì vậy, việc nguyên đơn cho rằng bị đơn đã vi phạm hợp đồng đặt cọc do sang nhượng đất cho ông Nguyễn Văn T là không có cơ sở.

[9] Từ những phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Đoan T là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật. Xét thấy, kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Đoan T không có căn cứ, cho nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[10] Lời đề nghị của Kiểm sát viên có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại khoản 1 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. Do Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm, cho nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Khoản 1 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.

1/ Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Đoan T và giữ nguyên bản án sơ thẩm số 85/2022/DS-ST ngày 29/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng. Án sơ thẩm được tuyên lại như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 147, khoản 2, Điều 227 và khoản 3, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 328, Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Hồ Đoan T về việc yêu cầu bà Mã Thị M và bà T Kim X phải cùng chịu trách nhiệm hoàn trả cho bà T 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và khoản tiền tương đương giá trị đặt cọc 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng.

2. Về án phí, chi phí tố tụng:

Bà Hồ Đoan T phải chịu 10.000.000 đồng tiền án phí DSST đối với yêu cầu không được chấp nhận. Do bà Hồ Đoan T đã nộp 5.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0010820 ngày 18/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long), cho nên bà T phải nộp tiếp 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

2/ Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hồ Đoan T phải chịu 300.000 đồng. Được khấu trừ số tiền 300.000 đồng bà T đã nộp theo biên lai thu số 0004676, ngày 13/9/2022 của Chi cục thi hành án huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng. Bà T đã thực hiện xong án phí phúc thẩm.

3/ Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên 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 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, Điều 7, Điều 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Kế Sách;
- Chi cục THADS huyện Kế Sách;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Dũ