

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 05/2020/DS-PT

Ngày: 06 – 02 - 2020

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* - **Ông Nguyễn Hồng Thanh**

- *Các Thẩm phán:* - **Ông Hồ Văn Luông**

- **Bà Trịnh Thị Bích Hạnh**

- *Thư ký phiên tòa:* **Ông Nguyễn Lê Nam** – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang:* **Bà Phùng Bích Tuyền** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 168/2019/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2019, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 17/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2019/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Văn L;

Trú tại: ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang

2. *Bị đơn:* Bà Võ Thị V;

Trú tại: ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3. *Người làm chứng:* Ông Triệu Việt U;

Trú tại: ấp T, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Huỳnh Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn Huỳnh Văn L trình bày: Ông có thỏa thuận mua đất của bà Võ Thị V diện tích 210,7m², giá tiền là 360.000.000 đồng. Bà V nói đất lên thổ cư

được nên ông mới đồng ý mua, và ngày 06/5/2019 ông có đặt cọc 50.000.000 đồng, 02 bên có làm hợp đồng đặt cọc và hẹn 20 ngày sau ra công chứng sẽ đưa đủ số tiền còn lại là 310.000.000 đồng. Tuy nhiên bà V không đăng ký thổ cư nên 02 bên không ra công chứng làm thủ tục chuyển nhượng đất được. Vì vậy ông yêu cầu bà V phải trả cho ông 50.000.000 đồng tiền cọc và bồi thường tiền cọc là 50.000.000 đồng. Tổng cộng bà V phải trả cho ông 100.000.000 đồng.

Tại các lời khai của bị đơn bà Võ Thị V trình bày: Bà có thỏa thuận bán cho ông Huỳnh Văn L 210,7m² đất với giá là 360.000.000 đồng. Ngày 06/5/2019 02 bên làm hợp đồng đặt cọc, ông L đặt cọc cho bà 50.000.000 đồng, hẹn 20 ngày sau ra công chứng thì ông L sẽ đưa cho bà số tiền còn lại là 310.000.000 đồng. Đến ngày ra công chứng là ngày 25/5/2019, ông L không ra công chứng giao tiền, với lý do ông nói đất này không lên thổ cư được, vì vậy 02 bên không ký hợp đồng chuyển nhượng. Do ông L vi phạm hợp đồng nên ông L phải chịu mất cọc. Bà không chấp nhận yêu cầu của ông L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 17/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn L.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 27/9/2019, nguyên đơn ông Huỳnh Văn L có đơn kháng cáo. Nội dung kháng cáo: Ông L yêu cầu buộc bà V thực hiện việc bồi thường theo thỏa thuận hợp đồng đặt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Huỳnh Văn L yêu cầu bà V trả lại số tiền 50.000.000 đồng đã đặt cọc, không yêu cầu phạt cọc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang trình bày quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc giữa ông L và bà V có nội dung không trái pháp luật nên có giá trị thực hiện. Trong hợp đồng cũng không đề cập vấn đề đất lên thổ cư được nên việc ông L cho rằng bà V có nghĩa vụ nâng đất lên thổ cư là không có cơ sở. Người làm chứng ông Triệu Việt U khai bà V có nói đất lên thổ cư được nhưng không được đưa vào hợp đồng đặt cọc nên không có giá trị thực hiện. Do đó, yêu cầu của ông L là không có cơ sở để chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Ông Huỳnh Văn L khởi kiện yêu cầu bà Võ Thị V trả lại số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 50.000.000 đồng và bồi thường 50.000.000 đồng do không thực hiện theo thỏa thuận hợp đồng đặt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết theo quan hệ “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là có căn cứ, đúng thẩm quyền.

[2]. Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/9/2019, nguyên đơn ông Huỳnh Văn L có đơn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3]. Xét kháng cáo của ông Huỳnh Văn L yêu cầu bà Võ Thị V trả lại 50.000.000 đồng tiền cọc: Giữa bà Võ Thị V và ông Huỳnh Văn L có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích 210,7m², loại đất cây lâu năm thuộc thửa 4186, tọa lạc tại ấp P, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang do bà V đứng tên chủ sử dụng, với giá 360.000.000 đồng. Ngày 06/5/2019, ông L và bà V lập hợp đồng đặt cọc mua bán, theo đó, ông L đặt cọc với số tiền 50.000.000 đồng và thỏa thuận trong thời hạn 20 ngày sẽ ra công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng và giao đủ số tiền 310.000.000 đồng còn lại, nếu bên chuyển nhượng vi phạm hợp đồng thì phải bồi thường cho bên nhận chuyển nhượng hai lần số tiền cọc, còn ngược lại thì bên nhận chuyển nhượng sẽ mất số tiền cọc. Tuy nhiên, đến ngày ra công chứng thì các bên không tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng và giao tiền như đã thỏa thuận.

[4]. Ông L cho rằng bà V bảo đảm đất chuyển mục đích thổ cư được nên ông mới đồng ý chuyển nhượng, nhưng đến ngày ra công chứng thì bà V vẫn chưa đi đăng ký thổ cư nên ông không đồng ý chuyển nhượng và yêu cầu bà V trả lại tiền cọc và bồi thường 50.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc. Bà V cho rằng bà chỉ có nói phần đất chuyển nhượng chuyển mục đích thổ cư được, nhưng theo thỏa thuận bà không có nghĩa vụ chuyển mục đích từ đất cây lâu năm sang đất thổ cư nên việc ông L không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng là vi phạm hợp đồng nên mất cọc. Xét hợp đồng đặt cọc ngày 06/5/2019 chỉ thể hiện ông L có đặt cọc 50.000.000 đồng cho bà V để chuyển nhượng phần đất diện tích 210,7m², loại đất cây lâu năm thuộc thửa 4186 và thỏa thuận trong thời hạn 20 ngày sẽ ra công chứng và đưa đủ số tiền còn lại là 310.000.000 đồng, không thể hiện việc các bên có thỏa thuận chuyển mục đích thổ cư xong thì mới tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông L cho rằng, tuy trong hợp đồng đặt cọc không có ghi nội dung đất phải chuyển mục đích thổ cư thì ông mới chuyển nhượng, nhưng ông và bà V có thỏa thuận miệng và ông có ghi âm lại. Tuy nhiên, qua xem xét nội dung của đoạn ghi âm do ông L cung cấp thì việc ông L và

bà V trao đổi vấn đề chuyển mục đích đất thổ cư là sau khi đã ký hợp đồng đặt cọc, và bà V chỉ hứa là khi chuyển nhượng đất xong mà đất không chuyển mục đích sử dụng sang thổ cư được thì bà đồng ý trả lại tiền chuyển nhượng là 360.000.000 đồng với điều kiện là ông L không tính lãi, không có nội dung đất phải đăng ký chuyển mục đích sang thổ cư xong mới ký hợp đồng chuyển nhượng như ông L trình bày. Điều này cũng phù hợp với lời khai của người làm chứng là ông Triệu Việt U (Triệu Quốc V) là sau khi thỏa thuận đặt cọc xong thì ông L mới hỏi bà V vấn đề đất có chuyển mục đích thổ cư được hay không. Từ những nhận định trên, xét thấy việc không thực hiện đúng theo giao kết trong hợp đồng đặt cọc ngày 06/5/2019 là lỗi của ông L, nên ông L phải chịu mất tiền cọc như đã thỏa thuận. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L là có căn cứ.

[5]. Ông L kháng cáo cho rằng lý do không giao kết hợp đồng được là do bà V không chịu ra văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà V không thừa nhận mà cho rằng người không chịu ký hợp đồng là ông L. Xét thấy lời trình bày của các bên là hoàn toàn mâu thuẫn nhau nhưng không bên nào cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tuy nhiên, trên thực tế các bên thừa nhận có đến văn phòng công chứng vào ngày 29/5/2019 nhưng không thống nhất đi đến ký hợp đồng, nguyên nhân là do ông L yêu cầu bà V phải đăng ký chuyển mục đích đất sang thổ cư xong mới ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không được bà V đồng ý nên không thể giao kết được hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Ông L cho rằng bà V không chịu ký hợp đồng nên bỏ về là không đúng, mâu thuẫn với lời khai của ông tại phiên tòa sơ thẩm và biên bản hòa giải của Ban hòa giải ấp Phước Thuận là bà V không chịu nâng lên thổ cư nên không ký hợp đồng được. Do đó, việc ông L cho rằng bà V không chịu ký hợp đồng tại văn phòng công chứng là không có cơ sở.

[6]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm, do kháng cáo của ông L không được chấp nhận, căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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, ông L phải chịu với số tiền là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn L.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng: Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn L về việc yêu cầu bà Võ Thị V phải bồi thường số tiền 100.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 06/5/2019.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Văn L phải chịu 5.000.000 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí ông L đã nộp là 1.250.000 đồng theo biên lai số 0021485 ngày 09/7/2019 và 1.250.000 đồng biên lai số 0021523 ngày 30/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang. Số tiền án phí còn lại ông Huỳnh Văn L phải nộp là 2.500.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Văn L phải chịu 300.000 đồng, chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông L đã nộp theo Biên lai thu số 0001265 ngày 01/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C thành án phí phúc thẩm.

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 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án ngày 06/02/2020./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND H. C, tỉnh Hậu Giang;
- Chi cục THADS H. C, HG;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hồng Thanh