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

Bản án số: 139/2023/DS-PT.
Ngày: 29/8/2023
V/v:"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán- chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Như Hiển.
Các thẩm phán: Ông Nguyễn Gia Lương;
Ông Ong Thân Thắng.

Thư ký phiên toà: Bà Hoàng Thị Kim Oanh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Bà Ngô Thị Vân Anh– Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 134/2023/TLPT- DS ngày 25/7/2023 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 17/5/2023 của Toà án nhân dân huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang bị Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 134/2023/QĐ-PT ngày 31/7/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 182/2023/QĐ-PT ngày 18/8/2023 giữa:

- *Nguyên đơn*: Anh Đỗ Thế C, sinh năm 1983(Vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Tr S, huyện V Y, tỉnh Bắc Giang

- *Bị đơn*: Chị Thân Thị H, sinh năm 1993 (Vắng mặt).;

Nơi ĐKHKTT: B V, phường D K, thành phố B G, tỉnh Bắc Giang;

Nơi ở: Thôn H L, xã H T, huyện V Y, tỉnh Bắc Giang

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1.Anh Trần Văn D, sinh năm 1991(Vắng mặt);

Nơi ĐKHKTT: B V, phường D K, thành phố B G, tỉnh Bắc Giang;

Nơi ở: Thôn H L, xã H T, huyện V Y, tỉnh Bắc Giang

2. Chị Chu Thị H1, sinh năm 1985 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Tr S, huyện V Y, tỉnh Bắc Giang

- ***Kháng nghị***: Quyết định kháng nghị số 11/QĐ-VKS-DS ngày 09/6/2023 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án anh Đỗ Thế C trình bày: Do quen biết chị Thân Thị H và anh Trần Văn D và có nhu cầu mua đất, anh được bạn bè giới thiệu mua đất của chị Thân Thị H. Ngày 26/7/2021, anh và chị Thân Thị H ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Nội dung của hợp đồng: chị Thân Thị H (bên bán) bán cho anh (bên mua) thửa đất LK7- 13, 14(tức tổng số 02 lô đất là lô đất số 13 và lô đất số 14, diện tích 90m^2/1 lô, có địa chỉ: khu dân cư phía Đông Bắc, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Hai bên thỏa thuận giá bán, chuyển nhượng: 1.850.000.000 đồng /1 lô đất, tổng 02 lô là 3.710.000.000 đồng. Anh đặt cọc trước số tiền 600.000.000 đồng cho chị H để mua 02 lô đất, số tiền còn lại là 3.110.000.000 đồng hai bên chưa thỏa thuận với nhau về thời hạn trả nốt số tiền này. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, chị H vi phạm thỏa thuận theo hợp đồng, do không tiếp tục thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất đối với 02 lô đất trên cho anh nên chị H phải hoàn trả cho anh 600.000.000 đồng tiền đặt cọc và bồi thường cho anh 200.000.000 đồng theo cam kết chung của hợp đồng đặt cọc ngày 26/7/2021.

Ngày 15/4/2022, vợ chồng chị H viết bản cam kết nội dung cam kết hoàn trả anh số tiền 600.000.000 đồng anh đã đặt cọc mua đất của chị H, thời hạn trước 17 giờ ngày 20/4/2022. Sau đó chị H chuyển trả anh số tiền 400.000.000 đồng. Anh xác định số tiền dùng để mua đất là tài sản chung của vợ chồng anh.

Thửa đất LK7- 13, 14 có địa chỉ khu dân cư phía Đông Bắc, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói chung và chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị Thân Thị H nói riêng. Hợp đồng đặt cọc ghi ngày 26/7/2021 do chị H viết có nội dung chị Thân Thị H địa chỉ thường trú tại: xã Hồng Thái, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

Nay anh khởi kiện yêu cầu vợ chồng chị Thân Thị H và anh Trần Văn D trả số tiền cọc là 200.000.000 đồng, anh không yêu cầu phạt cọc.

Chị Thân Thị H là bị đơn trình bày: Chị quen biết anh C, qua giới thiệu, anh C có nhu cầu mua đất nên liên hệ với chị. Ngày 26/7/2021 chị và anh C ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Nội dung hợp đồng đặt cọc: Chị (bên bán) bán cho anh C (bên mua) thửa đất LK

7-13, 14 (tức tổng số 02 lô đất: lô đất số 13 và lô đất số 14, diện tích 90m^2/1 lô đất) có địa chỉ tại khu dân cư phía Đông Bắc, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Hai bên thỏa thuận giá bán, chuyển nhượng: 1.855.000.000 đồng/1 lô đất, tổng 02 lô đất là 3.710.000.000 đồng. Anh C đặt cọc trước số tiền 600.000.000 đồng cho chị để mua 02 lô đất trên. Số tiền còn lại là 3.110.000.000 đồng hai bên chưa thỏa thuận với nhau về thời hạn trả nốt số tiền này. Hai thửa đất LK7- 13,14 chị và anh C ký hợp đồng đặt cọc ngày 26/7/2021 là đất dự án chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cả chị và anh C đều biết là đất dự án chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 07/5/2021, chị cắt chuyển khẩu từ xã Hồng Thái nhập đến phường Dĩnh Kế, nhưng ngày 26/7/2021 chị vẫn ghi trong hợp đồng đặt cọc là chị thường trú tại xã Hồng Thái, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang là do chị ghi theo địa chỉ chứng minh nhân dân. Căn cứ dữ liệu dân cư thì chị và anh D (chồng chị) đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Phòng 707 chung cư Bách Việt, phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Khoảng tháng 4 năm 2022 chị bán nhà chung cư trên, hiện chị cư trú tại: Thôn Hùng Lãm 1, xã Hồng Thái, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Chị đề nghị Tòa án liên lạc với vợ chồng chị địa chỉ này. Tòa án đã giải thích quy định của pháp luật, do vậy nếu thay đổi nơi cư trú chị sẽ thông báo cho Tòa án.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, khoảng tháng 3 năm 2022, chủ đầu tư khu dự án phía Đông Bắc, thị trấn Bích Động là Công ty TNHH Tuấn Quỳnh thông báo với chị giá trị lô đất mà anh C đặt cọc để mua tăng lên nên chị hỏi anh C trường hợp giá tăng thì anh C có tiếp tục mua 02 lô đất trên không. Anh C không đồng ý mua đất nên yêu cầu chị hoàn trả tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng

Ngày, tháng năm nào chị không nhớ nhiều lần chị trả anh C tiền đặt cọc, tổng số là 400.000.000 đồng, còn nợ lại 200.000.000 đồng tiền đặt cọc. Việc giao kết hợp đồng đặt cọc giữa chị và anh C, chồng chị là anh D có biết. Số tiền 400.000.000 đồng trả anh C là tài sản chung của vợ chồng chị. Nay anh C yêu cầu vợ chồng chị trả vợ chồng anh C số tiền đặt cọc còn lại là 200.000.000 đồng chị đồng ý, nhưng hiện nay kinh tế gia đình vợ chồng chị gặp khó khăn nên chị xin trả dần.

Anh Trần Văn D là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của vợ chồng anh ở phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang; nơi ở của vợ chồng anh hiện nay ở cùng bố mẹ vợ là ông Thân Văn Hải và bà Nguyễn Thị Hằng ở thôn Hùng Lãm 1, xã Hồng Thái, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Nếu vợ chồng anh thay đổi nơi cư trú sẽ thông báo cho Tòa án.

Việc nhận chuyển nhượng đất và hợp đồng đặt cọc giữa anh C và vợ anh là chị H thế nào anh không rõ. Sau khi chị H không chuyển nhượng đất cho anh C,

anh C đòi tiền đặt cọc anh mới biết chị H nhận tiền đặt cọc của ạnh Cảnh số tiền 600.000.000 đồng. Vợ chồng anh đã trả anh C được 400.000.000 đồng là tài sản chung của vợ chồng, còn nợ lại 200.000.000 đồng.

Nay anh C khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh trả số tiền 200.000.000 đồng tiền đặt cọc, anh đồng ý. Tuy nhiên, hiện kinh tế gia đình khó khăn, anh đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Chị Chu Thị H1 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Chị là vợ anh Đỗ Thế C , việc nhận chuyển nhượng đất và ký hợp đồng đặt cọc giữa anh C và chị H thế nào chị không rõ. Sau khi chị H không chuyển nhượng đất cho anh C, anh C đòi tiền cọc chị mới biết chị H nhận tiền đặt cọc của anh C số tiền 600.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc cho chị H là 600.000.000 đồng là tài sản chung của vợ chồng chị. Do anh C đòi tiền đặt cọc nên vợ chồng chị H anh D trả được 400.000.000 đồng tiền đặt cọc. Nay còn 200.000.000 đồng chị H anh D chưa trả vợ chồng chị.

Nay anh C khởi kiện yêu cầu vợ chồng chị H và anh D trả 200.000.000 đồng tiền cọc chị đồng ý.

Do có nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 17/5/2023 của Toà án nhân dân huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang đã căn cứ Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 227; Điều 228, Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Khoản 1 Điều 117; Điều 122; khoản 1, 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai 2013; Căn cứ Điều 33, Điều 37 của Luật hôn nhân và gia đình; Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1.Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 26/7/2021 giữa anh Đỗ Thế C và chị Thân Thị H vô hiệu.

2. Xác nhận chị Thân Thị H và anh Trần Văn D đã trả anh Đỗ Thế C, chị Chu Thị H1 số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng.

3. Buộc chị Thân Thị H và anh Trần Văn D liên đới trả anh Đỗ Thế C và chị Chu Thị H1 số tiền đặt cọc còn lại là 200.000.000 đồng.

4. Về án phí:

4.1. Anh Đỗ Thế C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả anh C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.300.000 đồng theo biên lai số 0006650 ngày 08 tháng 12 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Việt Yên.

4.2. Chị Thân Thị H và anh Trần Văn D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án còn tuyên lãi suất chậm thi hành án, quyền thi hành án, quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/6/2023 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang ban hành Quyết định kháng nghị số 11/QĐ-VKS-DS, kháng nghị một phần bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 17/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang sửa bản án dân sự sơ thẩm về phần giải quyết án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang giữ nguyên quyết định kháng nghị số 11/QĐ-VKS-DS ngày 09/6/2023.

Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS sửa bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 17/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang về phần án phí theo hướng buộc chị H, anh D phải chịu 10.300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang, thấy:

[1] Về tố tụng: Anh Đỗ Thế C, chị Thân Thị H, anh Trần Văn D và chị Chu Thị H1 đã được triệu tập hợp lệ phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228, Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt anh C, chị H, anh D, chị H1.

[2] Xét Quyết định kháng nghị số 11/QĐ-VKS-DS ngày 09/6/2023 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang, thấy: Ngày 26/7/2021 anh Đỗ Thế C và chị Thân Thị H ký kết hợp đồng đặt cọc để chị H chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất LK13, 14 thuộc khu dân cư phía Đông Bắc, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang cho anh C. Anh C đã đặt cọc cho chị H số tiền 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng), tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc anh C và chị H đều hiểu rõ đối tượng của hợp đồng đặt cọc là đất dự án chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị H không phải là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất trên. Do hợp đồng không thực hiện được nên chị H đã trả cho anh C 400.000.000đ (Bốn

trăm triệu đồng), còn nợ lại số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Ngày 23/11/2022 anh C nộp đơn khởi kiện chị H đến Tòa án nhân dân huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 17/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang xử tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 26/7/2021 giữa anh Đỗ Thế C và chị Thân Thị H vô hiệu và buộc chị Thân Thị H, anh Trần Văn D liên đới trả anh Đỗ Thế C và chị Chu Thị H1 số tiền đặt cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) là phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 122, khoản 1, 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 33, Điều 37 Luật hôn nhân gia đình.

[3] Bản án số 22/2023/DS-ST ngày 17/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang giải quyết buộc chị H, anh D phải trả anh C, chị H1 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) nhưng chỉ buộc chị H, anh D phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm (mức án phí không giá ngạch) là thiếu sót, không phù hợp. Trường hợp này chị Thân Thị H và anh Trần Văn D phải chịu án phí có giá ngạch theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 24 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2026 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Do vậy, cần chấp nhận Quyết định kháng nghị số 11/QĐ-VKS-DS ngày 09/6/2023 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang sửa bản án sơ thẩm về phần án phí buộc chị H, anh D phải chịu 300.000đ tiền án phí do yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu của anh C được Tòa án chấp nhận và 10.000.000đ đối với yêu cầu của anh C buộc chị H, anh D phải trả 200.000.000đ tiền đặt cọc theo đúng quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2, 3 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2026 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2, khoản 3 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử: Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 17/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang về phần án phí.

1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc chị Thân Thị H và anh Trần Văn D phải chịu 10.300.000đ (Mười triệu ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Đỗ Thế C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả anh C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.300.000 đồng theo biên lai số 0006650 ngày 08 tháng 12 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

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

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

Nơi nhận:
-VKSND tỉnh Bắc Giang;
-Toà án nhân dân huyện Việt Yên;
-Chi cục THADS huyện Việt Yên;
-Các đương sự;
-Lưu HS; VP.

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

Nguyễn Như Hiển

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Hà Giang Nguyễn Thị Hương Giang Nguyễn Như Hiển