

Bản án số: 11/2023/DS-PT
Ngày: 06/02/2023
“*V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thiết Hùng

Các Thẩm phán: Ông Trần Việt Trung;

Bà Đoàn Thị Kim Thương.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Trâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị: Bà Nguyễn Thị Lan Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06/02/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 56/2022/TLPT-DS ngày 09 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Vụ án được xét xử công khai.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/ST-DS ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 50/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn N, sinh năm: 1976; địa chỉ: Thôn An T, xã Triệu T, huyện T, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị O; địa chỉ: Số 07-03- đường Trịnh Hoài Đ, khu phố Tân V, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (Văn bản ủy quyền ngày 20/7/2022); có mặt.

Bị đơn: Ông Lê Mậu P; địa chỉ: Số 153 Quốc lộ 9, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện đề ngày 29 tháng 3 năm 2022 của nguyên đơn và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn trình bày:

Ngày 06/3/2022, ông N với ông Lê Mậu P ký kết Hợp đồng đặt cọc nhằm bảo đảm việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (Sau đây viết tắt là: Hợp đồng CNQSD) 142,7m² đất, trong đó có 18m² đất vườn, tại Lô số 06, Tờ bản đồ số 9, địa chỉ thửa đất: Xã Triệu A, huyện T, tỉnh Quảng Trị; giá chuyển nhượng là 780.000.000 đồng. Hai bên còn thỏa thuận: Ông N đặt cọc trước cho ông P 200.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc từ ngày 06/3/2022 đến hết ngày 14/4/2022; ông P nhận được tiền đặt cọc thì cùng ông N làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng; quá thời hạn đặt cọc mà ông P không thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì phải bồi thường cho ông N gấp 02 lần tiền đặt cọc, tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 400.000.000 đồng, nếu ông N không nhận chuyển nhượng thì phải mất số tiền đã đặt cọc.

Ngày 06/3/2022, ông N đã nhờ bà A chuyển số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng vào tài khoản của ông P mở tại Ngân hàng TMCP Quân Đội-Chi nhánh Quảng Trị.

Ngày 14/4/2022, các bên có mặt tại Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng CNQSD đất đối với thửa đất nêu trên. Tuy nhiên, ông P không hề có giấy tờ CNQSD đất đối với lô Lô số 06, Tờ bản đồ số 9 như trong hợp đồng đặt cọc đã cam kết mà cho rằng ngày 03/3/2022 ông P mua của ông Bằng 03 thửa đất số 874, 875, 876 thuộc tờ bản đồ số 8 tại thôn H, huyện T, tỉnh Quảng Trị và đồng ý chuyển nhượng 01 trong 03 lô đất trên cho ông N. Nhận thấy lô đất nhận chuyển nhượng không phải là lô đất như mô tả trong hợp đồng đặt cọc, ông P cũng không phải là người đứng tên trên GCNQSD đất nên ông N từ chối không ký kết được Hợp đồng CNQSD đất.

Ông N khởi kiện ông P với yêu cầu: Buộc ông P có nghĩa vụ trả lại cho ông N số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng, tổng cộng: 400.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông N rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Rút yêu cầu phạt cọc 200.000.000 đồng.

Bị đơn thừa nhận: ông N và ông P ký kết hợp đồng đặt cọc với mục đích và các nội dung như ông N trình bày. Ông N đã chuyển tiền đặt cọc cho ông P theo đúng thỏa thuận. Đến thời hạn như đã cam kết, ông P và ông Bằng (người đứng tên trên GCNQSDĐ) mang theo bản gốc Giấy CNQSD đất đến Văn phòng công chứng để thực hiện ký kết hợp đồng CNQSD 142,6m² đất cho ông N. Tuy nhiên, ông N cho rằng thông tin về thửa đất theo hồ sơ do ông P cung cấp không đúng thửa đất (Lô số 06) nên ông N từ chối ký kết hợp đồng CNQSD đất.

Bản án sơ thẩm số 32/2022/ST-DS ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn N. Buộc ông Lê Mậu P có nghĩa vụ trả lại cho ông Hoàng Văn N toàn bộ tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc đề ngày 06/3/2022.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút, cụ thể: Yêu cầu phạt cọc, với số tiền 200.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, lệ phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/10/2022, bị đơn ông Lê Mậu P có đơn kháng cáo với nội dung xin hủy toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm.

Trong quá trình giải quyết phúc thẩm, nguyên đơn ông Hoàng Văn N và bị đơn ông Lê Mậu P không cung cấp thêm các tài liệu chứng cứ mới.

Tại phiên tòa: Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Kiểm sát viên đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Lê Mậu P, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/ST-DS ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Lê Mậu P là bị đơn làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Xét thấy, đơn kháng cáo của bị đơn phù hợp với các Điều 271, 272 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự về thời hạn kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Tranh chấp giữa ông N với ông P trong vụ án này được phát sinh từ hợp đồng đặt cọc. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là đúng theo quy định.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn:

Ông P với ông N thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô số 06 với diện tích 142,7m². Tại phần cam kết chung trong hợp đồng đặt cọc, bên A (bên bán) cam kết *“tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh...”*. Tuy nhiên, tại thời điểm công chứng, ông Lê Mậu P chưa phải người đứng tên trên GCNQSD đất mà người đứng tên là ông Võ Viết B. Vì vậy, ông P đã vi phạm cam kết, ông Hoàng Văn

N có quyền từ chối thực hiện hợp đồng vì lỗi hoàn toàn thuộc về ông Lê Mậu P theo quy định của hợp đồng đặt cọc tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng là có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án một cách khách quan, toàn diện; đã tiến hành các phiên họp kiểm tra việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đúng theo quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp thêm các tài liệu chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở xem xét.

Từ những căn cứ trên, HĐXX xét thấy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên nội dung của bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/ST-DS ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Lê Mậu P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Mậu P; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/ST-DS ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ.

Áp dụng khoản 1, khoản 2 Điều 68; khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 38; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 148 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự

Điều 328; Điều 401 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Điều 26, 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn N. Buộc ông Lê Mậu Phi phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Hoàng Văn N toàn bộ tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc đề ngày 06/3/2022.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền phải thi hành án thì hàng tháng còn phải còn phải chịu thêm khoản tiền lãi tương ứng với số tiền chậm thi hành án tại thời điểm thanh toán. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468

của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Trường hợp 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút, cụ thể: Yêu cầu phạt cọc, với số tiền 200.000.000 đồng.

3. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Lê Mậu P phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Hoàng Văn N toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí số: CC/2021/0000378 ngày 06/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Lê Mậu P phải chịu số tiền 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng đã nộp đủ theo biên lai thu tiền số CC/2021/0000478 ngày 17/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

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

Nơi nhận:

- TAND huyện thành phố Đ;
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- Cục THADS tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Lê Thiết Hùng