TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 158/2024/DS-PT
Ngày: 31-7-2024
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vỹ
Các Thẩm phán: Bà Đào Thị Huệ
Bà Bùi Thị Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Quyên - Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu không tham gia phiên tòa: Ông Vũ Duyên Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 97/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 5 năm 2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 173/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Trương Hoàng S, sinh năm 1983.
Địa chỉ: Số G ấp A, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).
Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:
Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1977.
Địa chỉ: Số A, tổ F, khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 28-3-2020 (có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Đỗ Thị Kim Q, sinh năm 1975.
Địa chỉ: C H, tổ E, khu phố B, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:
Ông Lê Công D, sinh năm 1968 và bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1971.
Cùng địa chỉ: khu phố H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Bà Đỗ Thị Kim Q - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trương Hoàng S (do ông Nguyễn Thành L đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ngày 14-02-2020, ông Trương Hoàng S và bà Đỗ Thị Kim Q ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 640m² (có 100m² đất thổ cư) thuộc thửa đất số 295, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 877635, cấp ngày 06-6-2019, đăng ký sang tên ông Lê Công D, bà Nguyễn Thị Thu T ngày 09-7-2019. Giá chuyển nhượng là 2.850.000.000 đồng. Để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông S đã đặt cọc cho bà Q số tiền 500.000.000 đồng bằng cách chuyển khoản vào số tài khoản 050000261421 của bà Q tại Ngân hàng S1, phòng G. Theo thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng thì ngày 14-3-2020 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng thì ông S sẽ thanh toán số tiền còn lại.

Ngày 01-3-2020, bà Q yêu cầu ông S chuyển thêm số tiền 200.000.000 đồng, sau khi ông S chuyển thì bà Q ký tên xác nhận. Ngày 14-3-2020, bà Q lấy lý do là chưa làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ chủ đất là ông Lê Công D, bà Nguyễn Thị Thu T nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên. Như vậy, bà Q đã vi phạm các thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 14-02-2020 nên ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 14-02-2020 giữa ông Trương Hoàng S và bà Đỗ Thị Kim Q.

- Buộc bà Đỗ Thị Kim Q phải hoàn trả lại số tiền nhận cọc ngày 14-02-2020 là 500.000.000 đồng và số tiền 200.000.000 đồng nhận ngày 01-3-2020. Ông S không yêu cầu phạt cọc.

Bị đơn bà Đỗ Thị Kim Q trình bày:

Ngày 14-02-2020, bà Đỗ Thị Kim Q và ông Trương Hoàng S ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng diện tích đất 640m² (có 100m² đất thổ cư) thuộc thửa đất số 295, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại xã B, huyện C, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 877635 cấp ngày 06-6-2019, đăng ký sang tên ông Lê Công D, bà Nguyễn Thị Thu T ngày 09-7-2019. Giá chuyển nhượng là 2.850.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng, ông S đặt cọc cho bà Q số tiền 500.000.000 đồng bằng hình thức chuyển vào tài khoản 050000261421 đứng tên bà Q tại Ngân hàng S1. Theo thỏa thuận, số tiền còn lại ông S sẽ có nghĩa vụ thanh toán hết cho bà Q khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 14-3-2020.

Trước khi đến hạn giao kết hợp đồng thì bên ông S có nhắn tin xin lùi ngày ký hợp đồng từ ngày 14-3-2020 đến ngày 19-3-2020 vì lý do chưa chuẩn bị được tiền. Theo đề nghị nêu trên thì bà Q đồng ý chuyển ngày ký hợp đồng sang ngày 19-3-2020 với điều kiện ông S phải chuyển tiền đặt cọc thêm 200.000.000 đồng để đảm bảo. Việc này bà Q có lưu lại nội dung tin nhắn mà các bên đã gửi cho nhau. Ngày

01-3-2020, ông S chuyển tiền đặt cọc cho bà Q số tiền 200.000.000 đồng, với nội dung "*Trương Hoàng S đặt cọc lần 2 thửa đất 295 tờ bản đồ 41...*".

Ngày 19-3-2020, bà Q có đến Văn phòng công chứng Vì D1 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do ông S không đến nên không thực hiện được việc công chứng, việc này có sự chứng kiến của các nhân viên Văn phòng công chứng.

Như vậy, ông S đã vi phạm các thỏa thuận theo Hợp đồng đặt cọc ngày 14-02-2020 nên bị mất toàn bộ tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Công D và bà Nguyễn Thị Thu T trình bày:

Ông Lê Công D, bà Nguyễn Thị Thu T chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Kim Q diện tích đất 640m^2, thửa số 295, tờ bản đồ 41 tại xã B, huyện C, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cập nhật tên ông D, bà T vào ngày 09-7-2019. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng M ngày 15-02-2020. Đến ngày 28-02-2020, bà Q được cập nhật chỉnh lý đứng tên tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện nay, ông D, bà T không còn liên quan đến thửa đất trên, nên ông bà không có ý kiến hay yêu cầu gì và có đơn đề nghị được vắng mặt trong các buổi hòa giải và xét xử tại Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Hoàng S về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" với bị đơn bà Đỗ Thị Kim Q.

2. Hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông Trương Hoàng S với bà Đỗ Thị Kim Q ngày 14/02/2020.

Buộc bà Đỗ Thị Kim Q phải hoàn trả lại cho ông Trương Hoàng S số tiền 200.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ trả lãi do chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 26-9-2023, bị đơn bà Đỗ Thị Kim Q có đơn kháng cáo đề ngày 26-9-2023, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Sau khi Hội đồng xét xử hòa giải, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

1. Hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông Trương Hoàng S và bà Đỗ Thị Kim Q ngày 14-02-2020.

2. Bà Đỗ Thị Kim Q đồng ý trả lại cho ông Trương Hoàng S một phần số tiền đặt cọc là 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trương Hoàng S phải nộp 27.200.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bà Đỗ Thị Kim Q phải nộp 6.000.000 đồng.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Đỗ Thị Kim Q phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng*:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị Kim Q nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Nguyên đơn ông Trương Hoàng S vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Công D, bà Nguyễn Thị Thu T vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị Kim Q*:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Trương Hoàng S (do ông Nguyễn Thành L đại diện) và bị đơn bà Đỗ Thị Kim Q đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như trên. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội; không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự vắng mặt, nên Hội đồng xét xử thống nhất sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, như sau:

1. Hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông Trương Hoàng S và bà Đỗ Thị Kim Q ngày 14-02-2020.

2. Bà Đỗ Thị Kim Q đồng ý trả lại cho ông Trương Hoàng S một phần số tiền đặt cọc là 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trương Hoàng S phải nộp 27.200.000 (hai mươi bảy triệu, hai trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 16.000.000 (mười sáu triệu) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0004727 ngày 29-6-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông S còn phải nộp số tiền 11.200.000 (mười một triệu, hai trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Đỗ Thị Kim Q phải nộp 6.000.000 (sáu triệu) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Đỗ Thị Kim Q phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0005665 ngày 22 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà Q đã nộp xong án phí phúc thẩm.

4. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (31-7-2024).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND H. C, tỉnh BR-VT;
- VKSND H. C, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS H. C, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

Cao Minh Vỹ