

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 207/2024/DS-PT

Ngày: 26-11-2024

V/v Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Lê Phương

Các Thẩm phán: Bà Phạm Phong Lan

Ông Nguyễn Văn Thành

- Thư ký phiên tòa: Bà Vi Thị Yến là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Kim Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 149/2024/TLPT-DS ngày 02/10/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” do Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 212/2024/QĐ – PT ngày 17/10/2024, quyết định hoãn phiên tòa số 151a/2024/QĐ-PT ngày 05/11/2024 và thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số 141/TB-TA ngày 13/11/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Bà Võ Thị Xuân H, sinh năm 1994, địa chỉ: Khu phố B, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

- Bà Võ Thị Xuân H1, sinh năm 1981, địa chỉ: Số A, đường V, phường N, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1973. Địa chỉ: Khu phố B, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa có mặt nguyên đơn, vắng mặt bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

*** Nguyên đơn trình bày:** Ngày 09/8/2022, nguyên đơn và bị đơn cùng thỏa thuận về việc chuyển nhượng cho nguyên đơn thửa đất số 255a, tờ bản đồ số 02, có phần diện tích: Ngang 15 mét, chiều dài hết sổ (không dưới 25 mét dài), tọa lạc tại thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận với số tiền là 3.900.000.000 đồng (bằng chữ: ba tỷ chín trăm triệu đồng).

Sau khi hai bên thỏa thuận, nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền 590.000.000 đồng (bằng chữ: năm trăm chín mươi triệu đồng). Ban đầu, bị đơn cam kết sẽ hoàn thành thủ tục tách thửa, sang nhượng đất cho nguyên đơn, thời gian cam đoan là đến hết tháng 02/2023.

Khi đến hết tháng 02/2023, bị đơn liên hệ với bà Võ Thị Xuân H1 để xin nhận thêm 50.000.000 đồng tiền cọc để trang trải và cam đoan xin nguyên đơn thêm thời hạn 02 tháng nữa, tức là đến tháng 4/2023 sẽ hoàn thành thủ tục, thay vì đến hết tháng 02 như đã cam đoan trước đó.

Đến ngày 07/4/2023, bà H2 thông báo đã hoàn thành việc tách thửa, đang chờ đóng thuế, ba tuần sau nhận được sổ phần tách bán và yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán toàn bộ số tiền còn lại. Nguyên đơn không đồng ý và trả lời với bị đơn rằng sẽ giao đủ tiền khi được ký bán, giao sổ đầy đủ pháp lý, hoàn tất việc mua bán tại Văn phòng Công chứng. Bị đơn đã đồng ý và yêu cầu nguyên đơn cung cấp thông tin của người sẽ đứng tên trên sổ phần tách thửa, nguyên đơn đã chuyển thông tin ngay trong ngày 07/4/2023.

Tuy nhiên sau đó, bị đơn lại tiếp tục gia hạn thời gian để hoàn thành thủ tục, cam đoan đến hết tháng 4/2023. Vài ngày sau, bị đơn thông báo với nguyên đơn rằng, bị đơn bị con gái tên T đã lừa ký giấy ủy quyền và sang nhượng thửa đất cho người khác. Đến ngày 22/4/2023, bị đơn tiếp tục xin gia hạn thời gian tách thửa và sang nhượng phần diện tích đất đến hết ngày 15/5/2023, tuy nhiên bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ như đã cam kết.

Đến ngày 05/8/2023, nguyên đơn có gặp bị đơn để yêu cầu bị đơn hoàn trả số cọc và bồi thường thiệt hại nhưng bị đơn không hợp tác. Sau đó, nguyên đơn tiếp tục nhiều lần liên hệ với bị đơn để trao đổi nhưng vẫn không có kết quả.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bị đơn phải hoàn trả số tiền đã nhận cọc là 640.000.000 đồng và phạt cọc gấp hai lần theo thỏa thuận với số tiền là 1.280.000.000 đồng, tổng cộng hai khoản trên là: 1.920.000.000 đồng.

*** Bị đơn bà Nguyễn Thị H2** Tòa án triệu tập, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không đến phiên tòa và cũng không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nộp cho Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, Điều 131, Điều 328, Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Khoản 1 Điều 26, Khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Xuân H và bà Võ Thị Xuân H1:

- Tuyên: Hợp đồng đặt cọc ngày 09/8/2022 và hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2023 giữa bà Võ Thị Xuân H, bà Võ Thị Xuân H1 với bà Nguyễn Thị H2 là vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị H2 phải hoàn trả lại cho bà Võ Thị Xuân H và bà Võ Thị Xuân H1 số tiền đã nhận cọc là 640.000.000 đồng (bằng chữ: sáu trăm bốn mươi triệu đồng).

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Xuân H và bà Võ Thị Xuân H1 về việc: Buộc bà Nguyễn Thị H2 bồi thường khoản tiền phạt cọc là 1.280.000.000 đồng (bằng chữ: một tỷ hai trăm tám mươi triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Võ Thị Xuân H và bà Võ Thị Xuân H1 là nguyên đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét buộc bị đơn trả tiền lãi của số tiền đặt cọc, không yêu cầu trả thêm 01 lần tiền cọc, không yêu cầu phạt cọc.

- Bị đơn vắng mặt không có lý do.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

1. Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

2. Về nội dung kháng cáo của bị đơn: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị Xuân H và bà Võ Thị Xuân H1; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi về nội dung: Buộc bà Nguyễn Thị H2 trả cho bà Võ Thị Xuân H và bà Võ Thị Xuân H1 số tiền 640 triệu đồng và 96 triệu đồng tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ.

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 luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử (HĐXX) cấp phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn kháng nên HĐXX cấp phúc thẩm xem xét giải quyết theo vụ án thủ tục phúc thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng thẩm quyền, đúng quan hệ pháp luật. Về sự vắng mặt của đương sự: bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên HĐXX cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt theo khoản 3 Điều 296 Bộ Luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn HĐXX nhận thấy: ngày 16/8/2024 nguyên đơn kháng cáo yêu cầu xem xét phần phạt cọc và án phí của phần phạt cọc không được chấp nhận. Ngày 22/11/2024 nguyên đơn nộp đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu kháng cáo yêu cầu xem xét tính tiền lãi chậm trả của bị đơn sau ngày 15/5/2023 và không yêu cầu trả một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc (tức là không yêu cầu phạt cọc). Việc thay đổi nội dung kháng cáo của nguyên đơn không vượt quá phạm vi kháng cáo, là tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm nên được HĐXX xem xét giải quyết.

[3] Về nội dung vụ án, ngày 09/8/2022, nguyên đơn và bị đơn cùng thỏa thuận về việc chuyển nhượng cho nguyên đơn thửa đất số 255a, tờ bản đồ số 02, có diện tích: Ngang 15 mét, chiều dài hết sổ (không dưới 25 mét dài), tọa lạc tại thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận với số tiền là 3.900.000.000 đồng (bằng chữ: ba tỷ chín trăm triệu đồng). Để đảm bảo giao dịch chuyển nhượng đất, ngày 09/8/2022 nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền 590.000.000 đồng. Đến ngày 06/01/2023, nguyên đơn tiếp tục đặt cọc cho bị đơn số tiền 50.000.000 đồng, tổng cộng nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn hai lần với tổng số tiền là: 640.000.000 đồng. Ngày 22/04/2023, bà Nguyễn Thị H2 tự nguyện viết Bảng cam kết với nội dung: Nếu vào ngày 15/05/2023 bà Nguyễn Thị H2 vẫn chưa có sổ đỏ và chưa xong phân tách thửa để mua bán hoàn thành với bên mua thì hoàn trả đầy đủ tiền cọc và bồi thường gấp 02 lần theo hợp đồng đặt cọc mua bán. Thực tế bà Nguyễn Thị H2 không làm thủ tục tách thửa như cam kết, không nộp hồ sơ địa chính tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Mặc dù việc tách thửa là không thể thực hiện được theo văn bản số 1670/CN.VPĐKĐĐLAGI ngày 23/7/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai La Gi nhưng vấn đề này do

Tòa án cấp sơ thẩm xác minh chứ không phải từ việc thực hiện cam kết của bà Nguyễn Thị H2. Nếu bà H2 thực hiện như cam kết với bà H, bà H1 mà hồ sơ bị trả thì mới xem là ngay tình, tuy nhiên bà H2 cam kết mà không thực hiện là vi phạm thỏa thuận phải bồi thường hợp đồng. Do đó nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo là có lợi cho bị đơn.

[4] Như vậy, theo Bảng cam kết, từ sau ngày 15/05/2023 bà Nguyễn Thị H2 phải có nghĩa vụ phải trả lại số tiền cọc cho bà Võ Thị Xuân H và Võ Thị Xuân H1 nhưng bà Nguyễn Thị H2 đã không thực hiện theo cam kết. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 280, Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự thì bà Nguyễn Thị H2 phải chịu tiền lãi chậm trả tiền phát sinh từ ngày 16/05/2023 đến ngày xét xử phúc thẩm (26/11/2024) do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền là 01 năm 06 tháng 10 ngày. Tại phiên tòa phúc thẩm bà H chỉ yêu cầu tính lãi 1 năm 6 tháng với mức lãi suất là 10%/năm, trên số tiền 640.000.000 đồng. Cụ thể: $640.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 1,5 = 96.000.000 \text{ đồng}$ là có căn cứ chấp nhận.

[5] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận, HĐXX sửa một phần bản án sơ thẩm. Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

[6] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận, bản án dân sự sơ thẩm bị sửa một phần nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Án phí sơ thẩm được tính lại. Cấp sơ thẩm không có lỗi khi bản án bị sửa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi.

2. Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 122, Điều 131, Điều 280, Điều 328, Điều 357, Điều 408, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Xuân H và bà Võ Thị Xuân H1:

- Hợp đồng đặt cọc ngày 09/8/2022 và hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2023 giữa bà Võ Thị Xuân H, bà Võ Thị Xuân H1 với bà Nguyễn Thị H2 là vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị H2 phải hoàn trả lại cho bà Võ Thị Xuân H và bà Võ Thị Xuân H1 số tiền đã nhận cọc là 640.000.000 đồng (bằng chữ: sáu trăm bốn mươi triệu đồng). Buộc bà H2 trả cho bà Võ Thị Xuân H và bà Võ Thị Xuân H1 tiền lãi chậm trả phát sinh từ ngày 16/05/2023 đến ngày xét xử phúc thẩm (26/11/2024) do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền 96.000.000 đồng.

Kể ngày khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị H2 phải nộp 33.440.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại bà Võ Thị Xuân H và bà Võ Thị Xuân H1 tạm ứng án phí đã nộp là 34.800.000 đồng theo biên lai thu số 0011464 ngày 04/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại bà Võ Thị Xuân H, bà Võ Thị Xuân H1 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011780 ngày 16/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 26/11/2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh B.Thuận;
- TAND, VKSND, Chi cục THADS txLa Gi
- Các đương sự;
- Công TTĐT TANDTC
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP, TDS;

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

Nguyễn Lê Phương

