TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**
Bản án số: 94/2023/DS-PT Ngày 20-6-2023 V/v: tranh chấp hợp đồng đặt cọc	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Hà Giang

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Việt Hùng và bà Nguyễn Thị Hương Giang

- Thư ký phiên tòa: bà Trần Thị Mỹ Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên toà: ông Lương Thất Tùng - Kiểm sát viên trung cấp.

Trong ngày 20 tháng 6 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 51/2023/TLPT- DS ngày 04 tháng 5 năm 2023 về việc Tranh chấp hợp đồng đặt cọc do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 16 tháng 02 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 85/2023/QĐ-PT ngày 30 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 132/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: anh Vũ Trí Th, sinh năm 1996 (vắng mặt);

Địa chỉ: thôn H, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Bị đơn: anh Bùi Đức Ph, sinh năm 1972 (có măt);

Địa chỉ: tổ dân phố P, thị trấn P, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: chị Phạm Thị Ng, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: tổ dân phố P, thị trấn P, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Người kháng cáo: Bị đơn - anh Bùi Đức Ph.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 16/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn - anh Vũ Trí Th trình bày: ngày 12/4/2022, anh đặt cọc 100.000.000 đồng để mua 02 lô đất của anh Bùi Đức Ph, sinh năm 1972, địa chỉ tại tổ dân phố Ph, thị trấn Ph, huyện Y. 02 lô đất được tách ra từ thửa đất số 29[1], tờ bản đồ số 21, địa chỉ tại tổ dân phố Phan, thị trấn P, huyện Y. Diện tích mỗi lô là 100m^2, giá tiền cả hai lô đất là 1.350.000.000 đồng. Anh P hẹn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) vào ngày 12/5/2022 và anh có trách nhiệm giao đủ số tiền còn lại là 1.250.000.000 đồng cho anh P. Nếu đến

ngày 12/5/2022, anh không giao tiền đúng hẹn thì anh mất số tiền đã đặt cọc 100.000.000 đồng, còn anh P không làm đầy đủ giấy tờ pháp lý bàn giao đất cho anh thì anh P phải bồi thường cho anh 100.000.000 đồng ngoài số tiền nhận cọc phải trả. Tổng cộng anh P phải trả cho anh 200.000.000đồng.

Đến ngày 12/5/2022, anh mang tiền đến giao và bảo anh P đi làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho anh thì anh P nói chưa có giấy chứng nhận QSDĐ. Anh P xin gia hạn thêm 30 ngày để chuẩn bị văn bản giấy tờ chuyển nhượng đất cho anh vào ngày 12/6/2022, anh đồng ý. Tuy nhiên đến ngày 12/6/2022, anh mang tiền đến nhà anh P để làm thủ tục chuyển nhượng đất thì anh P lại nói đất chưa có giấy chứng nhận QSDĐ để chuyển nhượng. Nay anh yêu cầu Tòa án buộc anh P và chị Ng phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng anh đã đặt cọc và bồi thường cho anh số tiền 100.000.000 đồng như đã thỏa thuận. Tổng cộng anh P và bà Nguyệt phải trả cho anh 200.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, anh Th rút một phần tiền phạt cọc, anh chỉ yêu cầu anh P, chị Ng phải trả 30.000.000 đồng phạt cọc. Tổng số anh Th yêu cầu anh P, chị Ng phải trả là 130.000.000 đồng.

Bị đơn – anh Bùi Đức Ph trình bày: Anh và anh Th có giao kết hợp đồng đặt cọc với nhau, anh đã nhận số tiền 100.000.000 đồng của anh Th, thời hạn đặt cọc là trong 30 ngày khi nào làm xong giấy chứng nhận QSDĐ (tách thửa) thì sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng chính thức và trả hết tiền. Sau đó anh làm thủ tục tách thửa và phải chờ đợi đến nay mới chuẩn bị lấy giấy chứng nhận QSDĐ. Nay anh vẫn tiếp tục chuyển nhượng đất cho anh Th, anh không đồng ý trả tiền cho anh Th.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Phạm Thị Ng trình bày: ngày 12/4/2022, gia đình chị làm hợp đồng đặt cọc bán cho anh Vũ Trí Th 200m^2 đất trong đó có 100m^2 đất ở và 100m^2 đất vườn tại thửa đất 29, tờ bản đồ số 21 có tổng diện tích là 2.788m^2. Hai bên thỏa thuận với nhau là tách làm 02 lô, mỗi lô có 50m^2 đất ở và 50m^2 đất vườn với tổng giá tiền là 1.350.000.000 đồng. Sau đó làm thủ tục tách thửa xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ mới, khi có giấy chứng nhận mới thì không quá 30 ngày phải làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho anh Th. Anh Th đặt cọc trước là 100.000.000 đồng, vợ chồng chị đã nhận tiền đặt cọc và nói chờ tách thửa làm xong giấy chứng nhận QSDĐ thì làm thủ tục sang tên, công chứng thì thanh toán số tiền còn lại là 1.250.000.000 đồng.

Sáng ngày 13/4/2022, chị đến UBND thị trấn Phồn Xương để liên hệ làm thủ tục tách thửa và cấp sổ thì được hướng dẫn nộp đơn lên Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Thế. Ngày 13/9/2022, cán bộ Chi nhánh đã đến nhà chị đo đạc thửa đất, hoàn thiện thủ tục và chờ lấy kết quả. Nay chị vẫn giữ nguyên quyết định chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho anh Th ngay khi nào nhận được giấy chứng nhận QSDĐ mới. Do quá trình làm thủ tục của cơ quan nhà nước làm chậm thời gian. Hơn nữa chị chỉ hứa là khi nào có giấy chứng nhận QSDĐ thì không quá 30 ngày chị phải chuyển nhượng, nếu không

chuyển nhượng thì chị mới phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Với nội dung trên, bản án dân sự số 02/2023/DS-ST ngày 16/02/2023 của Toà án nhân dân huyện Yên Thế đã quyết định: căn cứ Điều 328, Điều 398, Điều 399, Điều 400, Điều 401, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự. Xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Trí Th đối với ông Bùi Đức Ph. Buộc ông Bùi Đức Ph và bà Phạm Thị Ng phải liên đới trả cho anh Vũ Trí Th 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 30.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng ông Bùi Đức Ph và bà Phạm Thị Ng phải liên đới trả cho anh Vũ Trí Th số tiền 130.000.000 đồng (một trăm ba mươi nghìn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án, lãi suất chậm trả và quyền kháng cáo.

Ngày 14/4/2023, bị đơn - anh Bùi Đức Ph kháng bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vắng mặt không có lý do, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới.

Tại phiên tòa, anh P ý kiến không đồng ý trả anh Th tiền cọc và phạt cọc như quyết định của bản án sơ thẩm mà đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng, vợ chồng anh sẽ chuyển nhượng QSDĐ cho anh Th theo thỏa thuận khi nào anh làm xong thủ tục tách thửa diện tích đất trên.

Chị Ng trình bày nhất trí với ý kiến của anh P.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến khi mở phiên tòa và tại phiên tòa, Thư ký, HĐXX đã thực hiện đúng, đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS). Sau khi xem xét yêu cầu kháng cáo của anh Bùi Đức Ph, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX phúc thẩm: căn cứ khoản 1 Điều 308 của BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của anh P, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 16/02/2023 của Toà án nhân dân huyện Yên Thế. Anh P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: tại phiên tòa phúc thẩm anh Vũ Trí Th là nguyên đơn, không kháng cáo vắng mặt lần thứ hai không có lý do. HĐXX, căn cứ khoản 3 Điều 296 BLTTDS tiếp tục tiến hành xét xử vắng mặt anh Th.

[2]. Về nội dung vụ án, HĐXX thấy: ngày 12/4/2022, anh Vũ Trí Th có giao dịch đặt cọc 100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng 02 lô đất, được tách ra từ thửa đất số 29[1], tờ bản đồ số 21, địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố P, thị trấn P, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.của anh Bùi Đức Ph, chị Phạm Thị Ng với giá tiền hai lô đất là 1.350.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận anh P phải làm thủ tục tách

thửa đất 29^1 và chuyển nhượng cho anh Th 02 lô đất trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày lập hợp đồng. Nếu đến ngày đã hẹn, anh Th không giao tiền mua đất đã thỏa thuận là 1.350.000.000 đồng thì sẽ mất số tiền đặt cọc. Anh P không thực hiện theo đúng thỏa thuận thì phải bồi thường cho anh Th 100.000.000 đồng ngoài số tiền nhận cọc phải trả, tổng cộng là 200.000.000 đồng.

Đến hạn do chưa thực hiện được việc tách thửa nên hai bên tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc ngày 12/5/2022 để gia hạn cho việc thực hiện tách thửa để ký hợp đồng chuyển nhượng cũng với nội dung như hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 nhưng thời hạn đặt cọc đến ngày 12/6/2022.

Tại cấp sơ thẩm, anh Th tự nguyện chỉ yêu cầu anh P, chị Ng phải trả 30.000.000 đồng tiền phạt cọc thay vì 100.000.000 đồng như đã ký kết trong hợp đồng. Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Th, buộc anh Bùi Đức Ph và chị Phạm Thị Ng phải liên đới trả cho anh Vũ Trí Th 130.000.000 đồng (trong đó 100.000.000 đồng là tiền đặt cọc và 30.000.000 đồng là tiền phạt cọc) là có căn cứ.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của anh Bùi Đức Ph, HĐXX thấy: hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 và bản hợp đồng gia hạn ngày 12/5/2022 giữa anh Th và anh P đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự, là giao dịch dân sự có hiệu lực. Tuy thể hiện là hai hợp đồng khác nhau nhưng bản chất chỉ là một giao dịch dân sự, cụ thể là giao dịch thỏa thuận về việc đặt cọc mua 02 lô đất, được tách ra từ thửa đất số 29^1, tờ bản đồ số 21, địa chỉ tại tổ dân phố Phan, thị trấn Phồn Xương, huyện Yên Thế giữa anh Th và anh P. Hợp đồng được lập ngày 12/5/2022 là văn bản gia hạn của hợp đồng ngày 12/4/2022, lập bởi ý chí tự nguyện của hai bên giao kết

Nội dung ký kết có điều khoản thỏa thuận về xử lý đặt cọc, do vậy cần căn cứ vào nội dung thỏa thuận trên trong hợp đồng để giải quyết. Cụ thể tại phần cam kết chung của Hợp đồng có thỏa thuận: "Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B, thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 02 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường = 200.000.000 đồng. Ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên".

Biên bản xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Thế (BL 76) thể hiện: không có hồ sơ tách thửa nào của ông Bùi Đức Ph, sinh năm 1972 và bà Phạm Thị Ng, sinh năm 1976 trú tại tổ dân phố Phan, thị trấn Phồn Xương, huyện Yên Thế đề nghị tách thửa số 29^1, tờ bản đồ số 21 tại tổ dân phố Phan, thị trấn Phồn Xương. Như vậy, anh P đã vi phạm nghĩa vụ của bên nhận đặt cọc, quá thời hạn giao hẹn (12/6/2022) mà anh P vẫn không hoàn thành thủ tục để chuyển nhượng đất cho anh Th. Như vậy anh Bùi Đức Ph là bên có lỗi trong việc không thực hiện hợp đồng.

Tòa sơ thẩm căn cứ vào nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc và ý kiến, yêu cầu của anh Th để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Th là có căn cứ theo quy định tại Điều 328 Bộ Luật Dân sự. Anh P, chị Ng phải liên đới chịu trách nhiệm trả 130.000.000 đồng (trong đó 100.000.000 tiền cọc và 30.000.000 tiền phạt cọc) như bản án sơ thẩm quyết định là phù hợp quy định tại Điều 27 Luật Hôn nhân gia đình.

Anh Bùi Đức Ph kháng cáo nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh cho nội dung kháng cáo của mình nên không có căn cứ để HĐXX chấp nhận kháng cáo của anh P. HĐXX thấy cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tại phiên tòa.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên anh Bùi Đức Ph phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[4]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ Luật tố tụng dân sự. Xử: không chấp nhận kháng cáo của anh Bùi Đức Ph, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 02/2023/DS – ST ngày 16 tháng 02 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang.

2. Về án phí: anh Bùi Đức Ph phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009144 ngày 14/4/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- TAND, VKSND thành phố Bắc Giang;
- Chi cục THADS thành phố Bắc Giang;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VPHCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Hà Giang