

Bản án số: 22/2020/DS-PT.
Ngày: 25-5-2020.
V/v tranh chấp hợp đồng đặt
cọc.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Quốc Bảo**.

Các Thẩm phán: Ông **Trần Thế Cẩm**;
Ông **Nguyễn Quốc Thiện**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thị Minh Hiếu** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam: Bà **Trần Thị Thanh Bắc** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 13/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2019/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 29/2020/QĐXXPT-DS ngày 09 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông **Ngô Phi T1**, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Thôn Đ, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

- Bà **Võ Thị Hoài T**, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Tổ dân phố L, thị trấn Đ, huyện Q, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Phan Bá H**, sinh năm 1993; địa chỉ: Thôn L, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

2. Bị đơn:

- Ông **Nguyễn Xuân T2**, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam.

- Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Nguyễn Văn T3**, sinh năm 1991; địa chỉ: Thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam (*Văn bản ủy quyền ngày 09/8/2019*). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Nguyễn Thanh T4**, sinh năm 1986; địa chỉ: Thôn Lộc Ngọc, xã Tam Tiến, huyện Núi T1, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Ngô Phi T1, bà Võ Thị Hoài T và bị đơn ông Nguyễn Xuân T2, bà Nguyễn Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/7/2019, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Ngô Phi T1 và bà Võ Thị Hoài T trình bày:

Vào ngày 04/5/2019, vợ chồng ông, bà có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Xuân T2, bà Nguyễn Thị L quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 762, tờ bản đồ số 9, diện tích 354,6m² thuộc Thôn 3, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 362997, với số tiền 640.000.000 đồng. Vợ chồng ông, bà đã đặt cọc cho vợ chồng ông T2, bà L số tiền 300.000.000 đồng. Sau khi đặt cọc tiền, ngày 05/7/2019 hai bên đến Văn phòng Công chứng Q để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nhưng không thực hiện được, do trên thửa đất có một căn nhà cấp 4 chưa được đưa vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện trạng diện tích đất thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, vợ chồng ông, bà yêu cầu bên bán thực hiện thủ tục chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nhưng bên bán không thực hiện nên không thể làm thủ tục chuyển nhượng. Nay, vợ chồng ông, bà yêu cầu ông T2, bà L phải hoàn trả lại tiền đặt cọc cho vợ chồng ông, bà với số tiền 300.000.000 đồng và trả thêm khoản tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng.

Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Xuân T2, bà Nguyễn Thị L trình bày:

Cuối tháng 4/2019, vợ chồng ông Nguyễn Xuân T2 có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông Ngô Phi T1, bà Võ Thị Hoài T với số tiền là 640.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày. Sau khi thỏa thuận, ngày 04/5/2019 vợ chồng ông T1, bà T đã đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng và thỏa thuận số tiền còn lại sẽ giao đủ cho vợ chồng ông, bà trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày 04/5/2019, sau đó sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bên đã viết giấy nhận tiền cọc và thống nhất không vi phạm nội dung thỏa thuận như trên. Trong thời gian này, hai bên có đến Văn phòng Công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do diện tích đất CHN (*gốc vườn*) 214,5m² đã hết thời hạn sử dụng nên hai bên thống nhất để ông, bà làm thủ tục gia hạn quyền sử dụng đất. Đến ngày

10/7/2019, ông T1, bà T có nhờ ông, bà làm thủ tục để đưa ngôi nhà cấp 4 vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi gia hạn quyền sử dụng đất, ông, bà đã nhờ cán bộ địa chính huyện đo đạc lại diện tích đất, đến nay đã có trích đo. Khi đã có đủ giấy tờ, ông, bà nhiều lần yêu cầu ông T1, bà T đến UBND xã Q để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng vợ chồng ông T1, bà T không trả lời. Sau khi vợ chồng ông T1, bà T khởi kiện tại Tòa án, ông, bà có đến UBND xã Q để làm thủ tục chỉnh lý biên động quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nhưng do vụ việc đang được Tòa án giải quyết nên không thể làm thủ tục được. Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả lại tiền đặt cọc với số tiền 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc 300.000.000 đồng, ông, bà không đồng ý. Ông, bà yêu cầu phía nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2019/DS-ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam đã áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 95, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 274, 275, 328, 424 và 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Phi T1 và bà Võ Thị Hoài T về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Buộc ông Nguyễn Xuân T2 và bà Nguyễn Thị L phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền đặt cọc cho ông Ngô Phi T1 và bà Võ Thị Hoài T với số tiền 300.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn đối với số tiền 300.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/12/2019, bị đơn ông Nguyễn Xuân T2, bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không đồng ý việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông, bà trả lại cho nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng và chịu 15.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; nguyên đơn ông Ngô Phi T1, bà Võ Thị Hoài T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 5 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn; căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Ngô Phi T1, bà Võ Thị Hoài T không rút đơn khởi kiện, nhưng rút đơn kháng cáo nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của nguyên đơn; bị đơn ông Nguyễn Xuân T2, bà Nguyễn Thị L không rút đơn kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại một phần bản án sơ thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Xuân T2, bà Nguyễn Thị L thì thấy:

[2.1] Ngày 04/5/2019, vợ chồng ông Ngô Phi T1, bà Võ Thị Hoài T đã đặt cọc cho vợ chồng ông Nguyễn Xuân T2, bà Nguyễn Thị L số tiền 300.000.000 đồng để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 762, tờ bản đồ số 9, thuộc Thôn 3, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam. Việc đặt cọc giữa các bên được thể hiện bằng “Giấy nhận tiền” lập ngày 04/5/2019 và các bên đều thừa nhận đó là số tiền đặt cọc để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên.

[2.2] Ngày 05/7/2019, ông Ngô Phi T1, bà Võ Thị Hoài T cùng với ông Nguyễn Xuân T2, bà Nguyễn Thị L đến Văn phòng Công chứng Q để lập hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận. Tuy nhiên, việc công chứng hợp đồng không thực hiện được, do phần diện tích đất 214,5m² loại đất CHN (*góc vườn*) tại thửa đất số 762, tờ bản đồ số 9 đã hết thời hạn sử dụng, chưa được gia hạn. Ngoài ra, trên thửa đất có một ngôi nhà và hiện trạng diện tích đất thay đổi so với giấy chứng nhận nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 15/7/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Q đã gia hạn thời hạn sử dụng đối với phần diện tích đất CHN 214,5m². Tuy nhiên, việc chỉnh lý biến động đối với hiện trạng thửa đất chưa được thực hiện.

[2.3] Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, nguyên đơn thừa nhận trước khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn có đến xem hiện trạng thửa đất và biết trên thửa đất có tài sản là một ngôi nhà cấp 4 nhưng không kiểm tra đầy đủ các thông tin trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bị đơn cung cấp. Thực tế, trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện tài sản trên đất và thời hạn sử dụng đối với diện tích đất CHN (*góc vườn*) 214,5m² tại thửa đất số 762, tờ bản đồ số 9 đã hết. Do đó, vợ chồng ông Ngô Phi T1, bà Võ Thị Hoài T cũng có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết. Riêng đối với bị đơn ông Nguyễn Xuân T2, bà Nguyễn Thị L do không thực hiện thủ tục gia hạn thời hạn sử dụng đối với diện tích đất CHN (*góc vườn*) 214,5m² và đăng ký chỉnh lý biến động đối với thửa đất trong giấy chứng nhận trước khi chuyển nhượng làm cho hợp đồng không được giao kết nên cũng có lỗi.

[2.4] Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đầy đủ các tài liệu, chứng cứ và xác định cả nguyên đơn và bị đơn cùng có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết để chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng được Tòa án chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu 15.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm là đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 26 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 Tòa án.

[2.6] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tại phiên tòa, đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ để chấp nhận.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và nguyên đơn rút kháng cáo tại phiên tòa nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1, khoản 5 Điều 308 và Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Phi T1, bà Võ Thị Hoài T.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Xuân T2, bà Nguyễn Thị L, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2019/DS-ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ vào các Điều 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 95, 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 117, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 26, khoản 1, khoản 4 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 Tòa án. Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Phi T1, bà Võ Thị Hoài T đối với ông Nguyễn Xuân T2, bà Nguyễn Thị L về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Buộc ông Nguyễn Xuân T2, bà Nguyễn Thị L trả lại cho ông Ngô Phi T1, bà Võ Thị Hoài T số tiền đặt cọc là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Phi T1, bà Võ Thị Hoài T về việc buộc ông Nguyễn Xuân T2, bà Nguyễn Thị L trả số tiền phạt cọc là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Ngô Phi T1 và bà Võ Thị Hoài T phải chịu 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 14.000.000 (Mười bốn triệu) đồng theo biên lai thu số 0007064 ngày 31/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam. Ông Ngô Phi T1 và bà Võ Thị Hoài T còn phải nộp tiếp số tiền 1.000.000 (Một triệu) đồng. Ông Nguyễn Xuân T2 và bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Phi T1 và bà Võ Thị Hoài T phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0007167 ngày 13/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam. Ông Nguyễn Xuân T2 và bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0007153 ngày 09/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam.

Trường hợp bản án 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 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (25/5/2020).

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND huyện Quế Sơn;
- Chi cục THADS huyện Quế Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Quốc Bảo