

Bản án số: 450/2024/DS-PT
Ngày: 23 – 08 - 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 TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Vân

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thanh Nhân

Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Vũ Tô Trang, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:** Bà Bùi Thị Thanh Bạch - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 08 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 320/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 07 năm 2024 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2024/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 336/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 07 năm 2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1979; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1992. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

2. **Bị đơn:** Ông Triệu Thanh H, sinh năm 1987. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Đỗ Văn C, sinh năm 1984. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Địa chỉ liên hệ: số C đường H, ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (Theo giấy ủy quyền ngày 12/08/2024).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Trần Kim O, sinh năm 1988. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Đỗ Văn C, sinh năm 1984. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Địa chỉ liên hệ: số C đường H, ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang
(Theo giấy ủy quyền ngày 12/08/2024).

3.2. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1955. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. *Người làm chứng:*

4.1. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1990. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4.2. Bà Phạm Thu N, sinh năm 1991. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5. *Người kháng cáo:* Bị đơn Triệu Thanh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm,

Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc D cùng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn L thống nhất trình bày:

Ông Nguyễn Thanh H1 có thửa đất số 610, diện tích 1041,3m² tọa lạc ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Ngày 01/6/2023 bà D và ông H1 có thỏa thuận chuyển nhượng của ông H1 thửa đất này với giá 750.000.000 đồng, thanh toán 02 lần, lần 1 ngay khi ký hợp đồng đặt cọc đã đưa ông H1 số tiền 100.000.000 đồng, lần 2 khi ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì bà D sẽ đưa đủ ông H1 số tiền còn lại là 650.000.000 đồng. Trường hợp ông H1 không tiếp tục chuyển nhượng đất cho bà D thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền đã đặt cọc. Trường hợp bà D không đồng ý nhận chuyển nhượng thì sẽ bị mất cọc.

Ngay khi ký hợp đồng đặt cọc bà D đã đưa ông H1 số tiền 100.000.000 đồng, nhưng chiều ngày 01/6/2023 ông H1 thông báo với bà D là diện tích thực tế thửa đất của ông H1 chỉ hơn 800m², không đủ diện tích như trong hợp đồng đặt cọc, bà D không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng thửa đất trên do ông H1 đã không nói rõ trước khi giao kết hợp đồng đặt cọc. Nay ông H1 đồng ý trả số tiền đặt cọc cho bà D liền thì bà chỉ yêu cầu số tiền 100.000.000 đồng, trường hợp ông H1 không đồng ý trả lại tiền cọc thì tôi yêu cầu ông H1 trả số tiền 200.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 01/6/2023.

Lúc đầu bà D mua đất này thông qua người môi giới tên Nguyễn Thị L1, lúc đi xem đất thì người môi giới có nói với bà D là diện tích đủ 1041,3m² nên hai bên mới thống nhất với giá 750.000.000 đồng. Sau đó bà D mới biết trừ phần

nhà của Dì Ba (Bà T) ra thì đất chỉ còn khoảng 800m² không như cam kết ban đầu nên bà D có yêu cầu thỏa thuận lại giá thì ông H1 không đồng ý nên bà D mới không đồng ý tiếp tục mua nữa. Đối với ý kiến của ông H1 bà D không đồng ý.

Bị đơn Triệu Thanh H trình bày:

Tôi có thửa đất số 610, diện tích 1041,3m² tọa lạc ấp D, xã L do tôi đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất tồn tại 02 căn nhà, 01 căn nhà của tôi nằm trong hàng rào, 01 căn nhà của người khác tên T (Dì Ba), nằm ngoài hàng rào nhà tôi, nhưng vẫn trên phần đất thuộc thửa 610 của tôi. Ngày 01/6/2023 tôi có thỏa thuận chuyển nhượng với bà D thửa đất nêu trên (bao gồm nhà và đất của tôi nằm trong hàng rào) với giá 750.000.000 đồng, bà D đưa trước cho tôi số tiền 100.000.000 đồng tôi đã nhận đủ số tiền này. Khi thỏa thuận với bà D thửa đất trên thì tôi có nói với bà D là trên đất có 01 căn nhà là bà con của chủ cũ đã cất trước lúc tôi mua phần đất này của chủ trước, phải trừ phần nhà này ra. Sau đó chị D không đồng ý mua đất nữa với lý do đất thiếu so với diện tích được cấp giấy, nên đối với yêu cầu khởi kiện của bà D tôi không sai tôi chỉ đồng ý hoàn trả lại cho chị D 50% số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng, thời gian trả là đến ngày 30/8/2024 (theo như ý kiến tại biên bản hòa giải tại xã L ngày 30/8/2023).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T trình bày:

Trước đây tôi mua phần đất này của bà Nguyễn Dương Mộng H2 nhưng do diện tích nhỏ không đủ để tách thửa việc mua bán có làm giấy tay. Sau đó bà H2 bán thửa đất này lại cho ông H và ông H bán thửa đất này cho bà D tôi không có ý kiến gì, việc mua bán giữa các bên không liên quan gì đến tôi. Tuy nhiên trên thửa đất này có 01 căn nhà của tôi diện tích khoảng 232m² tôi đã mua từ chủ trước. Trong vụ kiện này tôi xác định không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Người làm chứng bà Phạm Thu N, Nguyễn Thị L1 thống nhất trình bày:
Hai bà làm cho Công ty N1, do có nhu cầu bán đất nên bà O vợ ông H có gửi thông tin nhờ công ty đăng bán đất dùm cho bà O thửa đất 610 này. Biết bà D có nhu cầu mua đất nên có giới thiệu bà D mua thửa đất 610 này của ông H, khi ông H, bà O gửi thông tin nhờ bán đất cũng không có nêu rõ trên đất có 01 căn nhà khác mà chỉ trình bày trên đất diện tích 1041,3m². Khi ông H, bà D thỏa thuận mua bán xong và ký hợp đồng đặt cọc tại nhà ông H, chúng tôi là người ghi hợp đồng đặt cọc, sau đó có giải thích rõ với ông H về nội dung hợp đồng thì ông H cũng chưa nói trên đất có nhà bà T. Chiều ngày 01/6/2023 ông H mới điện thoại nói với bà D là trên đất có nhà khác của bà T và diện tích thực tế của ông H chỉ còn lại 809,4m². Nên bà D có điện thoại thông báo cho chúng tôi là diện tích đất thiếu so với ghi trong hợp đồng. Việc mua bán giữa bà D và ông H không thành, nên hiện công ty N1 đã nhận đủ tiền môi giới 10% theo cam kết của hợp đồng đặt cọc và không liên quan gì đến các bên vì chúng tôi chỉ đứng ra môi giới và nhận tiền huê hồng cho hợp đồng giữa bên, nay hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì giữa công ty và bà D, ông H cũng đã thanh toán xong số tiền huê hồng nên không liên quan gì trong vụ kiện này.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2024/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 117, 275, 278, 280, 328, 357, 468 của Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc D có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn L.

Buộc ông Triệu Thanh H phải có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Ngọc D số tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2023 là 100.000.000 đồng và phạt cọc 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng. Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 08 tháng 04 năm 2024, bị đơn anh Triệu Thanh H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc D giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Triệu Thanh H hoàn trả số tiền 200.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 01/6/2023.

- Người kháng cáo: ông Triệu Thanh H giữ nguyên kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu phạt cọc (chỉ đồng ý hoàn trả 100.000.000 đồng tiền cọc).

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về việc chấp hành pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo Bộ luật Tố tụng dân sự qui định. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Ông Triệu Thanh H kháng cáo nhưng không có cung cấp thêm chứng cứ mới để xem xét. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có đơn xin vắng nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp: nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc D khởi kiện yêu cầu ông Triệu Thanh H hoàn trả số tiền 200.000.000đ theo hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 01/6/2023 nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là có căn cứ đúng qui định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Án sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc D với bị đơn ông Triệu Thanh H là đúng thẩm quyền qui định tại Điều 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Triệu Thanh H là đúng qui định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được cấp phúc thẩm chấp nhận xem xét giải quyết.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Triệu Thanh H Hội đồng xét xử nhận thấy:

[5.1] Ông H cho rằng ngay khi đặt cọc đã có báo cho bà D biết diện tích chuyển nhượng thực tế chỉ có 809,4 m² không phải là **1.041,3 m²** như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà D biết nhưng vẫn chấp nhận đặt cọc để mua. Phía bà D cho rằng sau khi đặt cọc xong đến chiều cùng ngày bà mới được ông H điện thoại thông báo cho biết diện tích chuyển nhượng thực tế chỉ có 809,4 m², không phải là **1.041,3 m²** như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nghe thông tin trên bà có điện thoại báo ngay cho chị Nguyễn Thị L1 nhân viên Công ty N1 và thông báo không đồng ý tiếp tục hợp đồng và yêu cầu ông H trả lại tiền cọc đã nhận nhưng ông H không đồng ý. Xét ý kiến các bên Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Theo trình bày của 02 người làm chứng chị Nguyễn Thị L1, Phạm Thu N thì 02 chị là nhân viên của Công ty N1. Do có nhu cầu bán đất nên bà O vợ ông H có gửi thông tin nhờ công ty đăng bán dùm thửa đất 610 diện tích 1.041,3 m² của ông H có kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Biết bà D có nhu cầu mua đất nên 02 chị có giới thiệu bà D mua phần đất này. Khi ông H, bà D thỏa thuận mua bán xong và ký hợp đồng đặt cọc tại nhà ông H, 02 chị là người ghi hợp đồng đặt cọc sau đó có giải thích rõ với ông H về nội dung hợp đồng thì ông H cũng không hề nói diện tích chỉ còn 809,4 m² không phải như diện tích ghi trong giấy.

- Theo nội dung ghi trong hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2023 thì diện tích hai bên thỏa thuận sẽ chuyển nhượng là **1.041,3 m²**, không phải là 809,4 m² như ông H trình bày (bút lục 54).

- Chị Nguyễn Thị L1 xác nhận sau khi ký xong hợp đồng đặt cọc tại nhà ông H, đến chiều cùng ngày bà D có điện báo cho bà việc ông H thông báo diện tích thực tế chuyển nhượng chỉ có 809,4m² không đúng như hợp đồng nên bà không đồng ý tiếp tục hợp đồng và yêu cầu trả cọc. Lúc này chị L1 có giải thích hiện công ty N1 đã nhận đủ tiền môi giới 10% theo cam kết của hợp đồng đặt cọc và không liên quan gì đến tranh chấp các bên.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông H thừa nhận chiều cùng ngày đặt cọc bà D thấy diện tích không đủ như trong giấy có yêu cầu trả cọc và chấm dứt hợp đồng nhưng phía ông H không đồng ý trả cọc.

Từ các chi tiết trên xác định lời trình bày của ông H cho rằng ngay khi đặt cọc đã có báo cho bà D biết diện tích chuyển nhượng thực tế chỉ có 809,4 m² không phải là **1.041,3 m²** như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ. Lời trình bày của bà D cho rằng sau khi đặt cọc xong đến chiều cùng ngày bà mới được ông H điện thoại thông báo cho biết diện tích chuyển nhượng thực tế chỉ có 809,4 m², không phải là **1.041,3 m²** như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có cơ sở nên chấp nhận.

[5.2] Xác định lỗi:

- Việc ông H đứng tên luôn cả diện tích đất phần có nhà của bà T (do diện tích này không đủ tách thửa theo quy định) chỉ có mình ông H biết, phía bà D và các nhân viên công ty N1 không thể biết trước.

- Ngay trong buổi chiều ngày đặt cọc, sau khi nghe ông H thông báo cho biết diện tích thực bán chỉ còn 809,4m² không đủ như trong giấy là 1.041,3 m² phía bà D đã thể hiện thiện ý chí không đồng ý mua và chỉ yêu cầu ông H giao trả lại 100.000.000 đồng đặt cọc vừa nhận nhưng ông H không trả là có dấu hiệu gian dối (không cho bên mua biết diện tích ít hơn trong giấy).

Từ các chi tiết trên cho thấy bên có lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2023 không thực hiện được là hoàn toàn do lỗi của ông H nên phải tự chịu hậu quả theo thỏa thuận đã giao kết. Do đó cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Ông H kháng cáo nhưng không có cung cấp thêm chứng cứ mới nào để xem xét nên bác.

- Về ý kiến bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm xác định chị L1, chị N là người làm chứng là sai tư cách tố tụng. Chị L1, chị N phải tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan mới đúng. Xét ý kiến này là không có cơ sở bởi lẽ đây không phải là vụ kiện tranh chấp tiền hoa hồng khi môi giới bán đất.

[6] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

[7] Về án phí: ông Triệu Thanh H phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Triệu Thanh H giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc D.

Buộc ông Triệu Thanh H phải có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Ngọc D số tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2023 là 100.000.000 đồng và phạt cọc 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng. Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn chậm thi hành đối với phần tiền thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

3. Về án phí:

- Ông Triệu Thanh H phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm. Được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0002567 ngày 15/4/2024 của Chi cục thi hành án huyện C tỉnh Tiền Giang. Ông H đã nộp xong án phí phúc thẩm.

- Ông Triệu Thanh H phải nộp 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- H3 lại bà Nguyễn Ngọc D số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000 đồng theo biên lai thu số 0018140 ngày 25/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C tỉnh Tiền Giang.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành 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./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA;
- Cổng thông tin điện tử;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thanh Vân