

Bản án số: 03/2025/DS-PT

Ngày: 08-01-2025

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: Ông Nguyễn Văn Quân

Ông Nguyễn Anh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Thị Mai là Thẩm tra viên 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 08 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 208/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2024, về việc: “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*”, do bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 10-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 245/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 191/2024/QĐ-PT ngày 19/12/2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Hoàng D, sinh năm: 1981; Địa chỉ: thôn C, xã T, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp: Bà Võ Nhật A, sinh năm: 1987; địa chỉ: Số 480 T, phường T, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận. Theo Giấy ủy quyền lập ngày 27/9/2023 tại Văn phòng Công chứng La Gi (có mặt);

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Quang C, sinh năm: 1964(có mặt); bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1966(vắng mặt); Cùng địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận. Bà L ủy quyền cho ông C tham gia tố tụng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

*** Theo hồ sơ vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Võ Nhật A trình bày:**

Ngày 15/3/2022, ông Hoàng D và vợ chồng ông Nguyễn Quang C, bà Nguyễn Thị L có ký hợp đồng đặt cọc nhằm bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 6.136m², thuộc hai thửa đất số 29, 60, cùng tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thôn C, xã T, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 404278 do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân cấp ngày 17/6/2004 cho hộ ông Nguyễn Quang C với giá chuyển nhượng là 2.950.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông D giao cho ông C, bà L số tiền cọc là 300.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 15/3/2022 đến ngày 15/4/2022. Quá thời hạn nêu trên, nếu ông C, bà L không chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên cho ông D thì ông C, bà L phải bồi thường cho ông D gấp 02 lần số tiền cọc. Nếu ông D không nhận chuyển nhượng nữa thì mất số tiền đã đặt cọc.

Đến ngày 15/4/2022, các bên đều đến văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận nhưng do giấy chứng nhận cấp cho ông C hết thời hạn sử dụng đất, diện tích có sai sót, đồng thời giấy tờ về nhân thân của ông C, bà L sai ngày, sai số nên không thực hiện được việc chuyển nhượng.

Sau đó, ông D yêu cầu ông C, bà L điều chỉnh lại giấy tờ trong thời hạn trước 01 tháng để các bên tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được ông C, bà L thống nhất nhưng họ không thực hiện. Do vậy, lỗi dẫn đến việc không ký được hợp đồng thuộc về ông C, bà L. Vì vậy, ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc, buộc vợ chồng ông C, bà L phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 300.000.000 đồng, đồng thời phạt cọc 300.000.000 đồng. Tổng cộng là 600.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ông Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị L thừa nhận vào ngày 15/3/2022, giữa họ và ông Hoàng D có giao kết hợp đồng đặt cọc với nội dung như phía ông D trình bày là đúng. Ông C, bà L cũng thừa nhận việc ông Hoàng D có giao cho họ số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng.

Đến ngày 15/4/2022, ông C, bà L cùng các con là thành viên trong hộ gia đình được cấp đất và ông D đến Văn phòng công chứng Đặng Thùy Dương để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận. Tuy nhiên, do diện tích trong giấy chứng nhận bị sửa nhưng chưa được xác nhận hợp pháp; ngày, tháng sinh trong căn cước công dân của ông Nguyễn Quang C và trong giấy kết hôn giữa vợ chồng ông C, bà L không thống nhất; không có giấy xác nhận thành viên trong hộ gia đình của cơ quan Công an có thẩm quyền vào thời điểm cấp giấy chứng nhận nên công chứng viên từ chối công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau đó, ông C, bà L và ông D cùng thống nhất vẫn tiếp tục việc chuyển nhượng đối với diện tích đất trên với điều kiện là ông C, bà L phải cam kết hoàn tất các thủ tục, giấy tờ trên để công chứng hợp đồng. Các bên không xác định cụ thể thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, chỉ thống nhất khi nào ông C, bà L thực hiện xong thủ tục giấy tờ, thông báo cho ông D biết để các bên đi ký hợp đồng chuyển nhượng.

Đến ngày 24/5/2022, sau khi hoàn tất các thủ tục giấy tờ, ông C, bà L có thông báo cho ông D để đi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng

ông D cho rằng chưa rút được tiền từ Ngân hàng và hẹn lại tháng sau sẽ đi công chứng. Đến tháng 6/2022, ông C, bà L tiếp tục liên hệ với ông D để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông D viện nhiều lý do để hứa hẹn.

Đến cuối tháng 08/2022, ông C gọi điện thoại cho ông D hẹn ngày 31/8/2022 sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng và ông D thống nhất. Vào ngày 31/8/2022 vợ chồng ông và các con đến Văn phòng công chứng Nguyễn Huỳnh để ký hợp đồng chuyển nhượng như đã hẹn với ông D nhưng ông D không đến. Ông C có gọi điện thoại cho ông D thì được ông D báo lại rằng do những người mua C không đồng ý nhận chuyển nhượng nữa nên ông D không đến. Vì vậy, ông C đã yêu cầu vợ và các con lập hợp đồng ủy quyền cho ông để khi nào ông D đồng ý thì tự ông đi công chứng, thuận tiện cho việc chuyển nhượng sau này.

Do đó, ông C, bà L không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2022, buộc ông, bà phải trả lại số tiền cọc 300.000.000 đồng và phạt cọc 300.000.000 đồng. Tổng cộng là 600.000.000 đồng. Ông D là người có lỗi dẫn đến các bên không thể ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông D phải mất số tiền cọc 300.000.000 đồng. Trường hợp ông D tiếp tục nhận chuyển nhượng thì ông C, bà L đồng ý giảm 300.000.000 đồng.

Người làm chứng ông Hoàng Minh Toàn trình bày:

Ngày 31/8/2022, ông Nguyễn Quang C có thuê ông Toàn chở vợ chồng ông C và 05 người con đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Huỳnh để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến nơi, chờ lâu không thấy ai đến nên ông C có gọi điện thoại cho ông Hoàng D hỏi lý do không đến ký hợp đồng. Qua trao đổi giữa các bên thì ông Toàn được biết lý do ông D không đến ký hợp đồng là vì những người mua C không đi. Sau đó, bà L và các con lập hợp đồng ủy quyền cho ông C để định đoạt các thửa đất trên. Còn việc ký hợp đồng đặt cọc giữa các bên thì ông T không rõ.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành hòa giải để các đương sự thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng không thành. Do đó, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục C.

Tại phiên tòa, phía nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc; chỉ yêu cầu bị đơn trả lại 300.000.000 đồng tiền cọc và phạt cọc 300.000.000 đồng. Tổng cộng là 600.000.000 đồng. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, phía nguyên đơn cho rằng, sau khi không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 15/4/2022, các đương sự thống nhất gia hạn thêm thời hạn ký hợp đồng là 01 tháng để bị đơn hoàn tất thủ tục nhưng bị đơn không thực hiện. Do đó, bị đơn là người có lỗi làm hợp đồng chuyển nhượng không được ký kết.

Bị đơn cho rằng thời hạn ký hợp đồng được các bên thỏa thuận lại là ngày 31/8/2022, nhưng đến thời điểm này, nguyên đơn không đến văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng nên nguyên đơn là người có lỗi làm hợp đồng chuyển nhượng không được ký kết. Do đó, nguyên đơn phải mất số tiền đặt cọc.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 10-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 98, Điều 147, Điều 235, Điều 264, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 385, Điều 401 của Bộ luật dân sự;

- Tiết a, Tiểu mục 1, Mục 1 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

- Khoản 1, khoản 3 Điều 26 của 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng D về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với các bị đơn ông Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị L.

Số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng thuộc về ông Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị L.

2. Về án phí: Ông Hoàng D phải chịu 28.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.000.000 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018023 ngày 19/10/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Hàm Tân. Ông Hoàng D phải nộp thêm 14.000.000 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/9/2024 nguyên đơn ông Hoàng D có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 10-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng: chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện cho nguyên đơn kháng cáo có đơn bổ sung kháng cáo với nội dung đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng đặt cọc

- Bị đơn ông C đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- 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 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và đúng qui định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo không cung cấp chứng cứ gì mới để làm căn cứ cho yêu cầu kháng cáo của mình. Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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] Bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết thụ lý và giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ pháp luật có tranh chấp là “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc”.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, HĐXX cấp phúc thẩm nhận thấy: các đương sự đều thừa nhận vào ngày 15/3/2022 có giao kết hợp đồng đặt cọc bằng văn bản nhằm bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 6.136m², tại thôn C, xã T, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 404278 do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân cấp 17/6/2004 với giá chuyển nhượng là 2.950.000.000 đồng; bị đơn nhận của nguyên đơn 300.000.000 đồng tiền cọc; thời hạn đặt cọc là 30 ngày, kể từ ngày 15/3/2022 đến ngày 15/4/2022. Quá thời hạn đặt cọc, trường hợp nguyên đơn không nhận chuyển nhượng thì mất số tiền cọc, trường hợp bị đơn không chuyển nhượng phải bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc.

[3] Trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc giữa hai bên có sự mâu thuẫn về việc thỏa thuận lại việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đặt cọc. Nguyên đơn cho rằng đất của hộ gia đình mà ông C nhận cọc là không đúng bởi vì vợ và các con ông C đều ủy quyền cho ông C thực hiện giao dịch. Trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, thì thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2022 đã có sự thay đổi bởi lý do khách quan, đồng thời nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận việc thay đổi thỏa thuận này. Cho đến tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn đều xác định mọi thủ tục giấy tờ đã hoàn tất và vẫn mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn. Như vậy, nguyên đơn không đồng ý thực hiện hợp đồng nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh lỗi của bị đơn, không đưa ra sự kiện bất khả kháng nào để cho nguyên đơn không thực hiện được hợp đồng đặt cọc thì phải chịu trách nhiệm.

[4] Nguyên đơn thừa nhận ngày 30/8/2022 nguyên đơn nhận được thông báo của bị đơn đi công chứng hợp đồng nhưng nguyên đơn không phản hồi, không nói lý do không đến công chứng cho bị đơn. Trong bản khai của mình,

nguyên đơn đều xác định nguyên đơn và một số người cùng gom tiền để mua đất nhưng thời điểm ngày 31/8/2022 nguyên đơn không còn tiền để mua đất nên phải tự chịu trách nhiệm là mất tiền cọc.

[5] Từ những phân tích nêu trên, việc cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng với thỏa thuận giữa các đương sự, phù hợp qui định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, đương sự kháng cáo không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới nên HĐXX cấp phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của đương sự.

[6] Xét thấy, quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của HĐXX, kháng cáo của đương sự không có căn cứ để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận và HĐXX giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1.Căn cứ : Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 10-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân .

2.Căn cứ:

- Điều 147, Khoản 1 Điều 148, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự ;
- Điều 328 Bộ luật Dân sự;
- khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

3. Tuyên xử:

3.1.Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng D về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với các bị đơn ông Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị L.

Số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng thuộc về ông Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị L.

3.2.Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hoàng D phải chịu 28.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.000.000 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018023 ngày 19/10/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Hàm Tân. Ông Hoàng D phải nộp thêm 14.000.000 đồng.

4. Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Hoàng D phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0010900 ngày 26/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Tân.

6. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm 35/2024/DS-ST ngày 10-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

7. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (08/01/2025).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh B.Thuận;
- TAND, CCTHADS ; VKSND huyện Hàm Tân;
- 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

Nguyễn Văn Thành

Lê Minh Tuấn

Nguyễn Lê Phương