

Bản án số: 75 /2023/DS- PT

Ngày 26/12/2023

“*V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Văn Phương**.

Thẩm phán: Bà **Lê Hoài Thủy**

Ông **Nguyễn Văn Trung**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Hồ Thị Hồng Huệ**- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa: Bà **Hoàng Thị Thúy**- Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 12 năm 2023 tại Hội trường xét xử- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 72/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DSST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 74/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng Xuân Đ, sinh năm 1984, địa chỉ: Khu phố E, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T; địa chỉ: C Hồ T, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng (Văn bản ủy quyền ngày 28/4/2023), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Luật sư Thái Quốc V – Công ty L; địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện H, Đà Nẵng, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Tạ Quang T1 và bà Trần Thị T2, cùng địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện V, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

3. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

4. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Ngày 23/02/2022, ông Hoàng Xuân Đ (Bên B) và ông Tạ Quang T1, bà Trần Thị T2 (Bên A) ký kết hợp đồng đặt cọc để thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là một phần thửa đất số 860 tờ bản đồ số 5, tại địa chỉ thôn H, xã V, huyện V, tỉnh Quảng Trị với diện tích bề ngang 20m, bề sâu 30m, tổng diện tích (600m²) trong đó có 120m² đất ở, giá chuyển nhượng 990.000.000 đồng, với các nội dung; bên ông Đ đặt cọc cho ông T1, bà T2 số tiền 200.000.000 đồng, số tiền còn lại 790.000.000 đồng ông Đ sẽ giao đủ cho bên ông T1, bà T2 khi hoàn tất thủ tục công chứng;

Ngày 23/5/2022, các bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng các bên đồng ý thỏa thuận lại ngày 10/11/2022. Đến ngày 10/11/2022 và đến nay ông T1, bà T2 vẫn không hoàn thành các điều kiện cần thiết để chuyển nhượng. Diện tích trong hợp đồng thỏa thuận là 600m² nhưng ông T1 và bà T2 chỉ tách thửa có 590,3m². Như vậy diện tích tách thửa không đủ và đúng với nội dung các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên ông Đ yêu cầu ông T1 bà T2 hoàn trả lại tiền cọc đồng thời chịu phạt cọc như cam kết nhưng ông T1 bà T2 không đồng ý.

Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Tạ Quang T1 và bà Trần Thị T2 phải hoàn trả số tiền đã nhận cọc 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng và chịu phạt cọc với số tiền 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng. Tại phiên toà nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn phải trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng, bồi thường 50.000.000 đồng, rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải chịu phạt cọc 400.000.000 đồng

Bị đơn ông Tạ Quang T1 và bà Trần Thị T2 trình bày: Ngày 23/02/2022 vợ chồng ông T1, bà T2 và ông Hoàng Xuân Đ đã ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng phần đất 20m x 30m (600m²) với các điều khoản trong hợp đồng như ông Đ trình bày. Sau khi ký kết hợp đồng ông Đ đã đặt cọc 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng. Thời gian đặt cọc 90 ngày từ ngày 23/02/2022 đến ngày 23/5/2022. Đến hết thời gian đặt cọc ông Đ không đến làm thủ tục công chứng và thanh toán số tiền còn lại với lý do chưa đủ tiền, đến ngày 10/7/2022 anh Đ đến gặp ông T1 xin gia hạn hợp đồng đến ngày 10/11/2022 hai bên ra công chứng, ông Đ khắc ghi nội dung và ký vào mặt sau của hợp đồng vì thiện chí chuyển nhượng thửa đất nên ông T1 đã đồng ý ký thỏa thuận. Đến ngày 10/11/2022 ông T1 và bà T2 đã chuẩn bị đầy đủ hồ sơ để tiến hành làm thủ tục công chứng nhưng ông Đ lẩn tránh, không đến để thực hiện giao dịch theo thỏa thuận, ông Đ đã vi phạm nghiêm trọng nội dung thỏa thuận trong hợp đồng hợp đồng nên mất số tiền đặt cọc trên. Lý do ông Đ đưa ra diện tích tách thửa thiếu nên không đủ cơ sở làm thủ tục chuyển nhượng đề nghị trả cọc, phạt cọc không phải là bản chất của vấn đề, việc thỏa thuận kích thước chiều sâu 30m thửa đất các bên đều phán đoán dự trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 208891 và thực trạng của quyền sử dụng đất vì vậy trên hợp đồng thể hiện

(600m²) là sự tương đối nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị quyết định.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 7 Điều 70, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 131, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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.

- Không chấp toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Tạ Quang T1 và bà Trần Thị T2 phải hoàn trả số tiền đã nhận cọc 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Xuân Đ yêu cầu bị đơn ông Tạ Quang T1 và bà Trần Thị T2 phải chịu phạt cọc số tiền 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Tại Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 10/10/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Linh kháng nghị một phần đối với bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Linh về phần giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và phần án phí dân sự sơ thẩm: Đề nghị sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đ, buộc ông T1, bà T2 hoàn trả cho ông Đ 200.000.000 đồng tiền đặt cọc.

- Ngày 11/10/2023, nguyên đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại vụ án, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- *Về thủ tục tố tụng:* Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đảm bảo thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị; chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Về án phí: Các đương sự chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1]. *Quan hệ tranh chấp*: Ông Hoàng Xuân Đ khởi kiện yêu cầu ông Tạ Quang T1 và bà Trần Thị T2 phải trả lại số tiền đặt cọc và chịu phạt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 23/02/2022 là quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là đúng pháp luật.

[1.2]. *Thẩm quyền giải quyết*: Bị đơn ông Tạ Quang T1 và bà Trần Thị Tuyết cư t1 tại huyện V, tỉnh Quảng Trị nên Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Linh thụ lý và giải quyết theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự là đúng thẩm quyền.

[1.3]. *Xem xét rút một phần khởi kiện của nguyên đơn*: Sau khi kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút một phần khởi kiện yêu cầu ông Hoàng Xuân Đ đối với yêu cầu buộc bị đơn ông Tạ Quang T1 và bà Trần Thị T2 bồi thường số tiền 50.000.000 (*Năm mươi triệu*) đồng, bị đơn đồng ý.

Xét thấy tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút 400.000.000 đồng tiền phạt cọc và cấp sơ thẩm đã đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu này, tuy nhiên nguyên đơn bổ sung yêu cầu bồi thường hợp đồng 50.000.000 đồng nhưng HĐXX sơ thẩm chấp nhận xem xét yêu cầu khởi kiện bổ sung đã vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu (khoản 1 Điều 244 BLTTDS). Căn cứ Điều 217; Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Xuân Đ đối với yêu cầu buộc bị đơn ông Tạ Quang T1 và bà Trần Thị T2 bồi thường số tiền 50.000.000 (*Năm mươi triệu*) đồng.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1]. *Về nội dung hợp đồng*: Ngày 23/02/2022, anh Hoàng Xuân Đ (Bên B) và ông Tạ Quang T1, bà Trần Thị T2 (Bên A) ký kết hợp đồng đặt cọc để thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là một phần thửa đất số 860 tờ bản đồ số 5, địa chỉ thôn H, xã V, huyện V, tỉnh Quảng Trị với diện tích bề ngang 20m, bề sâu 30m, tổng diện tích (600m²) trong đó có 120m² đất ở, giá chuyển nhượng 990.000.000 đồng, ông Đ đặt cọc cho ông T1, bà T2 số tiền 200.000.000 đồng, số tiền còn lại 790.000.000 đồng ông Đ sẽ giao đủ cho bên ông T1, bà T2 khi hoàn tất thủ tục công chứng. Thời hạn công chứng từ ngày 23/02/2022 đến ngày 23 tháng 5 năm 2022.

Như vậy, nội dung hợp đồng thể hiện rõ mục đích, đối tượng giao kết và quy định quyền, nghĩa vụ cơ bản của các bên tham gia, đảm bảo các quy định về giao dịch dân sự theo Điều 117 Bộ luật dân sự và thỏa mãn điều kiện quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự.

[2.2]. *Xét lỗi không thực hiện được hợp đồng đặt cọc*:

Hợp đồng đặt cọc ngày 23/02/2022, quy định thời hạn công chứng từ ngày 23/02/2022 đến ngày 23 tháng 5 năm 2022, tuy nhiên đến ngày 23/5/2022 các bên không thực hiện công chứng lý do bị đơn chưa thực hiện xong thủ tục tách thửa. Ngày 10/7/2022 các bên đã ký thỏa thuận thống nhất hợp đồng mua bán

đến ngày 10/11/2022 ra công chứng, nếu bên nào làm sai hợp đồng phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Đến hạn ngày 10/11/2022 là ngày tiến hành thủ tục công chứng, phía nguyên đơn không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng bởi lý do trong thỏa thuận diện tích bề ngang 20m, bề sâu 30m, tổng diện tích (600m²) trong đó có 120m² đất ở, tuy nhiên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE282921 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 06/7/2022 cho ông T1, bà T2 diện tích 590,3m², thiếu 9,7m² như đã thỏa thuận, do bị đơn vi phạm thỏa thuận nội dung hợp đồng đặt cọc, nên nguyên đơn không thực hiện công chứng.

Như vậy, lỗi không thực hiện được hợp đồng đặt cọc ngày 23/02/2022 thuộc về phía bị đơn ông Tạ Quang T1 và bà Trần Thị Tuyết .

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định nguyên đơn đã không thực hiện đúng thỏa thuận về thời gian giao kết lần đầu vào ngày 23/5/2022, đến ngày 10/7/2022 mới đến gặp ông T1 để gia hạn thời điểm giao kết hợp đồng, ngày 11/10/2022 ông Đ cũng không đến để thực hiện hợp đồng, sau ngày 11/10/2022 ông Đ biết được phía bị đơn đã thực hiện xong việc tách quyền sử dụng đất độc lập, thửa đất mới được tách không đủ 600m² và lấy đó làm nguyên nhân để giải thích việc mình không tiến hành mua và là căn cứ yêu cầu Tòa án huỷ bỏ hợp đồng buộc bị đơn phải trả lại tiền cọc và phải chịu phạt cọc là không phản ánh đúng bản chất sự thật khách quan trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 25/02/2022 giữa các bên và xác định lỗi không thực hiện được hợp đồng là của phía nguyên đơn là không có căn cứ. Như đã phân tích ở mục nêu trên việc không thực hiện được hợp đồng đặt cọc do bị đơn ông T1, bà T2 tách thửa với diện tích chỉ 590,3m², thiếu 9,7m² thiếu so với thỏa thuận nên ông T1, bà T2 đã vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Từ những phân tích trên, HĐXX chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Linh, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn; sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Linh, buộc bị đơn ông Tạ Quang T1 và bà Trần Thị T2 trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng cho nguyên đơn ông Hoàng Xuân Đ.

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải chịu phạt cọc 400.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu này là đúng pháp luật.

[4] Về án phí:

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định.

Sau khi kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải chịu tiền bồi thường 50.000.000 đồng, HĐXX phúc thẩm chấp nhận đình chỉ xét xử phúc thẩm, nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm.

Kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Xuân Đ; sửa bản án sơ thẩm.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 147, Điều 148, Điều 217, Điều 244, Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27; khoản 2, 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Xuân Đ:

Buộc bị đơn ông Tạ Quang T1 và bà Trần Thị T2 phải trả số tiền cọc 200.000.000 (*Hai trăm triệu*) đồng cho nguyên đơn ông Hoàng Xuân Đ theo Hợp đồng đặt cọc ngày 23/02/2022.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Xuân Đ đối với yêu cầu buộc bị đơn ông Tạ Quang T1 và bà Trần Thị Tuyết c phạt cọc số tiền 400.000.000 (*Bốn trăm triệu*) đồng.

3. Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Xuân Đ đối với yêu cầu buộc bị đơn ông Tạ Quang T1 và bà Trần Thị T2 bồi thường số tiền 50.000.000 (*Năm mươi triệu*) đồng.

4. Về án phí:

- *Về án phí sơ thẩm:*

+ Buộc ông Tạ Quang T1 và bà Trần Thị T2 phải chịu 10.000.000 (*Mười triệu*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Hoàng Xuân Đ không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp 14.000.000 (*Mười bốn triệu*) đồng theo biên lai số 0000272 ngày 10/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị.

- *Về án phí phúc thẩm*: Hoàn trả cho ông Hoàng Xuân Đ 300.000 (*Ba trăm ngàn*) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0000012 ngày 19/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị, ông Hoàng Xuân Đ nộp đủ án phí (Tên người nộp ông Nguyễn Văn T- chị Nguyễn Thị Hồng C nộp thay).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND H. Vĩnh Linh;
- CC THADS H. Vĩnh Linh;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV;
- Tổ HC-TP;
- Lưu hồ sơ, VP Tòa.

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

Trần Văn Phương

