

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 300/2022/DS-PT

Ngày: 14/12/2022

V/v: “*Tranh chấp HĐ đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Liên

Các Thẩm phán: - Ông Bùi Thanh Quốc

- Bà Võ Bích Hải

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Võ Thị Phong Lan – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:* Ông Lâm Thành Them – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 14 tháng 12 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 177/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DSST ngày 02/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 314/2022/QĐPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 267/2022/QĐPT-DS ngày 06/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Lê Phúc H**, sinh năm 1988; Địa chỉ: số 12B, Hòa Bình, phường An Cư, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (Vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Ông **Huỳnh Chí T**, sinh năm 1968; Địa chỉ: số 15B, đường số 8, khu A, khu vực 4, Khu dân cư Hồng Phát, phường An Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 06/11/2020) (Có mặt)

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị D**, sinh năm 1978; Địa chỉ: số 215, ấp Thị T, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ (Có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Hồ Minh S**, sinh năm 1978; Địa chỉ: số 215, ấp Thị T, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ (Có mặt)

2. **Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam**; Địa chỉ: số 02, Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Địa chỉ chi nhánh: ấp Nhơn Lộc 2, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ (Vắng mặt)

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông **Lê Phúc H**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Phúc H trình bày:

Ngày 05/9/2020 ông có giao dịch đặt cọc với bà Nguyễn Thị D để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 68, tờ bản đồ số 07, đất tại ấp Thị T, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 980.000.000 đồng, tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, số tiền còn lại 880.000.000 đồng bên mua sẽ trả đủ khi ký hợp đồng chuyển nhượng, thời gian đặt cọc từ ngày 05/9/2020 đến ngày 18/10/2020. Từ ngày 18/10/2020 đến nay, bà D có tình không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng. Nay ông khởi kiện yêu cầu bà D phải trả tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị D trình bày:

Ngày 05/9/2020 bà đồng ý chuyển nhượng phần đất diện tích 99m², thửa 68, tờ bản đồ số 07 cho ông Lê Phúc H với giá 980.000.000 đồng và nhận số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Ngày 17/10/2020 ông H nói không muốn mua đất của bà và đòi lại tiền cọc thì bà không đồng ý. Sau đó bà đã nhiều lần liên hệ ông H ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông H không hợp tác. Vì vậy, ngày 11/11/2020 bà đến Văn phòng Thừa phát lại Trần Khánh Dư để lập Vi bằng, yêu cầu ông H trong thời hạn từ 09 giờ đến 10 giờ ngày 13/11/2020 đến Văn phòng công chứng Lê Cẩm Lành để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến hạn ông H vẫn không đến. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà không đồng ý trả tiền cọc và phạt

cọc, bà đồng ý tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 1.080.000.000 đồng do chi phí phát sinh mới sửa nhà là 100.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Hồ Minh S trình bày: thông nhất ý kiến của vợ ông là bà D.

Tại bản án số 18/2022/DS-ST ngày 02/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Phúc H đòi bà Nguyễn Thị D trả số tiền đặt cọc và phạt cọc là 200.000.000 đồng.

Chi phí đo đạc, định giá: nguyên đơn nộp 4.000.000 đồng (đã thực hiện xong).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 15/6/2022 nguyên đơn ông Lê Phúc H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn yêu cầu giữ y bản án sơ thẩm.

Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn nộp đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí trong hạn luật định nên xem xét hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Phúc H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở để xem xét, bởi lẽ nguyên đơn không mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng, yêu cầu hủy bỏ hợp đồng, hủy giao dịch mua bán và biên nhận đặt cọc ngày 05/9/2020, đòi bị đơn trả lại cọc và bồi thường cọc; về phía bị đơn vẫn mong muốn tiếp tục thực hiện giao dịch, đồng thời có cung cấp vi bằng cho Tòa án; do nguyên đơn từ chối giao kết hợp đồng nên căn cứ khoản 2 Điều 328 BLDS năm 2015 Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

Từ những phân tích trên, Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ y bản án 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng và về quan hệ pháp luật:*

Nguyên đơn ông Lê Phúc H khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị D trả số tiền đặt cọc và tiền phạt cọc nên quan hệ tranh chấp được xác định là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” được Tòa án nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

[2] *Về nội dung:* Nguyên đơn ông Lê Phúc H kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại tờ Biên nhận viết tay ngày 05/9/2020 nội dung thể hiện việc bà Nguyễn Thị D và ông Hồ Minh S có nhận số tiền cọc của ông Lê Phúc H để bán thửa đất số 68, tờ bản đồ số 07, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02525 ngày 24/4/2014 với giá chuyển nhượng là 980.000.000 đồng, bên bán đã nhận đủ tiền cọc là 100.000.000 đồng, số còn lại 880.000.000 đồng bên mua là ông H sẽ trả đủ khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã không được ký kết.

Xét tờ Biên nhận đặt cọc ngày 05/9/2020 được các bên tự nguyện thỏa thuận ký kết, không bị ép buộc; về hình thức và nội dung của biên nhận đặt cọc là hợp pháp, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên hợp đồng đặt cọc này có hiệu lực pháp luật.

Theo nội dung tờ Biên nhận viết tay ngày 05/9/2020 thì thời gian đặt cọc là từ ngày 05/9/2020 đến ngày 18/10/2020, nhưng hết thời gian này hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tiền đặt cọc và tiền phạt cọc. Do đó, cần xác định vì sao giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất này không được thực hiện, và lỗi thuộc về bên nào để giải quyết vụ án.

Việc nguyên đơn trình bày, từ ngày 18/10/2020 ông H có liên lạc với bà D hẹn đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà D cố tình không đến, lời trình bày này của nguyên đơn không được bị đơn thừa nhận;

Việc bị đơn cho rằng ngày 17/10/2020 nguyên đơn đã đến nhà bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa mà yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc, còn bị đơn vẫn mong muốn tiếp tục thực hiện giao dịch và có cung cấp chứng cứ là Vi bằng số 548/VB-TPL ngày 11/11/2020 do Văn phòng Thừa phát lại Khánh Dur lập, theo đó Thừa phát lại của Văn phòng Khánh Dur đã đến địa chỉ nhà của ông H để giao thông báo thời gian, địa điểm cho ông H trong thời hạn 09 giờ đến 10 giờ ngày 13/11/2020 đến Văn phòng công chứng Lê Cẩm Lành để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông H không đến. Điều này cho thấy bị đơn không từ chối giao kết, vẫn thể hiện ý chí tiếp tục thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm bị đơn vẫn thể hiện mong muốn tiếp tục hợp đồng nhưng với giá cao hơn do có cộng thêm chi phí sửa nhà, tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng với giá cao hơn giá thỏa thuận, nhưng nguyên đơn không đồng ý.

Do nguyên đơn không mong muốn tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đơn phương chấm dứt hợp đồng, bị đơn vẫn mong muốn thực hiện hợp đồng và đã cung cấp vi bằng cho Tòa án, nên bị đơn không có lỗi. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến yêu cầu hủy giao dịch đặt cọc và yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc là 100.000.000 đồng, và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng. Như vậy, nguyên đơn đã thể hiện rõ ý chí không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Xét tờ Biên nhận nhận tiền ngày 05/9/2000 không thể hiện việc bên bán phải bồi thường cọc, mà chỉ ghi “*Bên bán buôn đui*”.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ gì thêm để chứng minh cho việc bị đơn từ chối ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự có quy định: “...nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận cọc...”

Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi bị đơn phải trả tiền cọc và phạt cọc không có cơ sở chấp nhận.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm đã có văn bản xác minh và triệu tập đại diện ngân hàng tham dự phiên tòa nhưng phía ngân hàng vắng mặt, và không có văn bản thể hiện ý kiến. Mặt khác, giữa các bên chỉ mới có giao dịch đặt cọc (là tờ Biên nhận) để bảo đảm cho việc tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chứ giữa các bên không có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất đang thế chấp; phía nguyên đơn cũng không yêu cầu thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất. Hơn nữa việc bị đơn thế chấp quyền sử dụng đất phần đất trên là có trước khi bị đơn nhận cọc của nguyên đơn và nguyên đơn cũng biết việc này. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt Ngân hàng Nông nghiệp là không ảnh hưởng đến vụ án.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Về chi phí đo đạc, định giá là 4.000.000 đồng, nguyên đơn phải chịu (nguyên đơn đã thực hiện xong).

[4] Về án phí: Do nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 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.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Phúc H. Giữ y bản án sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 02/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Phúc H đòi bà Nguyễn Thị D trả số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng.

2. Chi phí đo đạc, định giá: nguyên đơn phải nộp 4.000.000 đồng (đã thực hiện xong).

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn phải chịu là nguyên đơn nộp 10.000.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 017838 ngày 24/12/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, thành phố Cần Thơ sang thành án phí.

Án phí dân sự phúc thẩm nguyên đơn phải chịu là 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0007343 ngày 16/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, thành phố Cần Thơ sang thành án phí.

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 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 Điều 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.

4. Bản án này là phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND H P;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- Chi cục THA H P;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Trương Thị Liên

