

Bản án số 116 /2023/DS-PT

Ngày 27/7/2023

“V/v: Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Trịnh Hoàng Anh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Hiếu

Ông Cao Xuân Long

-Thư ký phiên toà: Bà Trịnh Thị Lá –Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa -
Vũng Tàu.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên toà:
Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Ngày 27/7/2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc
thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 101/2023/TLPT-DS ngày 18 tháng 5 năm
2023, về tranh chấp Hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 7/2023/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 20223 của
Tòa án nhân dân huyện Long Điền bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 142/2022/QĐPT-DS ngày
11/7/2023; Giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Bùi Thị Quỳnh G, sinh 1978; Địa chỉ: Số 59 Tổ 7, khu phố
Hải Tân, thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.(có mặt)

**/Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*

+Ông Đỗ Mạnh H- Luật sư thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. (vắng mặt)

+Ông Trần Văn T- Luật sư thuộc Đoàn Luật sư TP. Hồ Chí Minh. (có mặt)

+Bà Phan Thị Mỹ L, sinh 2000.Chuyên viên pháp lý;

Cùng địa chỉ: Số 371/2 (Lầu 1) Hai Bà Trưng, phường Võ Thị Sáu, Quận 3,
Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Thành L, sinh 1960; Địa chỉ: Số 42 Ô5, khu phố Hải Sơn, thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh BRVT.(có mặt)

**/Người đại diện theo ủy quyền:*

+Ông Nguyễn Viết Đ, sinh 1974; Địa chỉ: 225/22 Lưu Chí Hiếu, phường 10, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh BRVT (Văn bản ủy quyền ngày 19/7/2023) (có mặt)

+Ông Hà Minh D, sinh 1972; Địa chỉ: 442/1/13/20 Bình Giã, phường Nguyễn An Ninh, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh BRVT (Ủy quyền ngày 19/7/2023) (có mặt)

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

+Bà Bùi Thị Việt, sinh 1966; Địa chỉ: 932 Võ Thị Sáu, tổ 20/42 Ô5, khu phố Hải Sơn, thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Việt: Ông Nguyễn Viết Đ, sinh 1974; Địa chỉ: 225/22 Lưu Chí Hiếu, phường 10, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh BRVT (Văn bản ủy quyền ngày 19/7/2023) (có mặt)

4. Người làm chứng: Bà Trần Thị Nhạn, sinh 1952; Địa chỉ:Số 922 Võ Thị Sáu, kp Hải Sơn, thị trấn Phước Hải, huyện Long Điền, tỉnh BRVT (Có mặt).

5. Người kháng cáo: *Bị đơn*: Ông Nguyễn Thành L, sinh 1960 (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/Theo đơn khởi kiện, tại các bản khai và tại phiên tòa nguyên đơn bà Bùi Thị Quỳnh G trình bày*: Ngày 16/4/2021, bà Giang và ông Nguyễn Thành L có ký Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng đối với nhà đất thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 159, diện tích 112,7m², tọa lạc tại thị trấn Long Hải, huyện Long Điền theo Giấy chứng nhận số BE 008936 do Ủy ban nhân dân huyện Long Điền cấp ngày 04/7/2011 đứng tên ông Long, bà Việt. Hợp đồng có nội dung thỏa thuận giá chuyển nhượng 3.800.000.000 đồng, bà Giang đã đặt cọc cho ông Long số tiền là 400.000.000 đồng, ngày ra công chứng ký hợp đồng là ngày 15/6/2021, thời gian này chứng minh nhân dân (CMND) của bà Giang hết hạn nên không công chứng được, không đi rút tiền được và đang trong đợt dịch Covid nên bà Giang với ông Long thống nhất dời lại ngày công chứng hợp đồng; Ông Long đồng ý; Nhưng không thống nhất cụ thể ngày nào, thời gian nào? Sau khi có CMND để đi công chứng thì ông Long yêu cầu bà Giang phải trả thêm 300.000.000 đồng thì mới ký hợp đồng chuyển nhượng. Việc ông Long tự ý tăng giá đất là trái với thỏa thuận ban đầu; Nên Ông Long đã vi phạm hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 16/04/2021 có thỏa thuận nội dung “Nếu Bên A không bán thì phải bồi thường gấp 2 lần tiền đặt cọc”. Nên bà Giang khởi kiện yêu cầu Tòa án:

+Buộc ông Long phải thực hiện hợp đồng ngày 16/4/2021; Tuy nhiên nội dung yêu cầu này tại phiên tòa sơ thẩm bà Giang đã rút không yêu cầu xem xét nữa).

+ Buộc ông Long phải trả lại cho bà Giang tổng số tiền là 800.000.000 đồng, trong đó 400.000.000 đồng tiền đặt cọc, 400.000.000 đồng về phạt cọc và tính tiền lãi bằng lãi suất ngân hàng kể từ ngày 17/4/2021 cho đến ngày đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm, đối với số tiền đã nhận cọc.

**/ Tại các bản khai Bị đơn ông Nguyễn Thành L trình bày:* Ngày 16/04/2021, Ông Long và Bà Giang có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất có diện tích 112,7m² tọa lạc tại thị trấn Long Hải, huyện Long Điền theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 008936 do UBND Huyện Long Điền cấp ngày 04/7/2011 cho ông Nguyễn Thành L và bà Bùi Thị Việt.

Giá chuyển nhượng là 3.800.000.000 đồng. Bà Giang đã đặt cọc cho ông Long số tiền 400.000.000 đồng. Hai bên hẹn 2 tháng ra công chứng là ngày 15/6/2021.

Trước ngày ra công chứng, bà Giang đến gặp ông Long nói: “ Sài Gòn chuyển tiền không được”. Đến ngày 15/6/2021 ra công chứng thì bà Giang không đến công chứng. Ngày 16/6/2021, Ông Long gặp bà Giang hỏi về hợp đồng giao dịch mua bán nhà đất và nói với bà Giang về việc ông Long đã ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất khác, đến ngày 17/6/2021 phải thanh toán tiền cho họ, nếu không thì phải mất tiền cọc thì bà Giang phải chịu trách nhiệm.

Tháng 06/2022, bà Giang đến gặp ông Long đề cập đến việc tiếp tục giao dịch nhà đất nhưng ông Long không đồng ý và chỉ đồng ý trả lại tiền cọc 200.000.000đ nhưng bà Giang không đồng ý. Nay bà Giang khởi kiện thì ông Long không đồng ý vì Bà Giang vi phạm hợp đồng thì phải mất tiền cọc.

**/Tại các bản khai Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Bùi Thị Việt trình bày:* Bà Việt là vợ của ông Long, có cùng với ông Long nhận tiền cọc của bà Giang 400.000.000 đồng và đồng ý với ý kiến của ông Long.

**/Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền;* Đã áp dụng các quy định của pháp luật; Tuyên xử:

+ . Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Quỳnh G về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2021.

+ . Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Quỳnh G về việc buộc ông Nguyễn Thành L và bà Bùi Thị Việt trả lại tiền cọc.

Buộc ông Nguyễn Thành L và bà Bùi Thị Việt có trách nhiệm trả lại cho bà Bùi Thị Quỳnh G số tiền đặt cọc là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng).

**/Về án phí dân sự sơ thẩm:*

+Bà Giang phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 21.600.000đ,

Ông Long và bà Việt phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000đ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

**/Ngày 4/4/2023 bị đơn ông Long kháng cáo yêu cầu xét xử lại theo hướng bác đơn khởi kiện của bà Giang.*

**/Tại phiên tòa phúc thẩm:* Một số đương sự vắng mặt Tòa án đã tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ, Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

**/Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:* Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và xét xử công khai tại phiên tòa nhận thấy: Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất ngày 16/4/2021 giữa bà Giang và ông Long không thực hiện được là do lỗi của bà Giang; Nên Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Bác đơn khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành L trong hạn luật định và đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2.] Xét về nội dung kháng cáo; Hội đồng xét xử thấy:

Ngày 16/4/2021, bà Bùi Thị Quỳnh G ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Thành L, để nhận chuyển nhượng thửa đất số 89, tờ bản đồ số 159 có diện tích 112,7m² tọa lạc tại thị trấn Long Hải, huyện Long Điền của ông Nguyễn Thành L và bà Bùi Thị Việt theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 008936 với giá chuyển nhượng 3.800.000.000đ, bà Giang đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng, thỏa thuận ngày 15/6/2021 ra công chứng ký hợp đồng rồi trả hết tiền số tiền còn lại là 3.400.000.000 đồng.

Ngày 15/6/2021 thỏa thuận hai bên ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng thì chứng minh nhân dân của bà Giang hết hạn và bà Giang đang làm thủ tục cấp lại căn cước công dân. Theo xác nhận của Công an huyện Long Điền thì ngày 08/4/2021 bà Giang làm căn cước công dân nhưng đến ngày 12/01/2022 công an huyện Long Điền mới làm xong căn cước cho bà Giang. Đây được xem là lý do khách quan dẫn đến việc bà Giang không ra công chứng đúng hạn theo Hợp đồng đặt cọc đã ký kết. Sau khi làm xong căn cước, bà Giang nhiều lần đến gặp ông Long để yêu cầu ông Long tiếp tục thực hiện hợp đồng, tuy nhiên ông Long không đồng ý.

Do đó hợp đồng đặt cọc vô hiệu, do lỗi khách quan không phải lỗi của bên nào, nên các bên trả cho nhau những gì đã nhận. Nên ông Long , bà Việt phải trả lại tiền cọc đã nhận cho bà Giang 400.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu tính lãi của nguyên đơn đối với số tiền nhận cọc 400.000.000đồng từ ngày 17/4/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm số tiền là 40.000.000đồng và phạt cọc số tiền 400.000.000 đồng; Hội đồng xét xử xét thấy:

Việc không thực hiện các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc không đúng hạn như đã phân tích ở trên là do lỗi khách quan, không phải lỗi của bà Giang và của ông Long nên ông Long không phải chịu lãi đối với số tiền này. Bà Giang cho

rằng ông Long tự ý tăng giá chuyển nhượng thêm 300.000.000đ dẫn đến bà Giang không có khả năng mua nhưng ông Long không thừa nhận việc này và bà Giang cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc ông Long tự ý tăng giá chuyển nhượng nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu phạt cọc của bà Giang. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên xử: ông Long, bà Việt phải trả lại tiền cọc đã nhận cho bà Giang 400.000.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí tòa án.

+Bà Giang phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền yêu cầu phạt cọc và số tiền lãi không được chấp nhận là 440.000.000đ = 20.000.000 đồng + (40.000.000 đồng x 5%) = 21.600.000đ,

+Ông Long và bà Việt phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả cho bà Giang là 400.000.000đ x 5% =20.000.000đ, mỗi người chịu ½ là 10.000.000 đồng. Ông Long được miễn.

[2.4].Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí tòa án.

Ông Long phải chịu 300.000 đồng nhưng được miễn.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận: Không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thành L. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số **07/2023/DS-ST** ngày **24 tháng 3 năm 2023** của **Tòa án nhân dân huyện Long Điền**, như sau:

Áp dụng: Điều 26, 228, khoản 3 Điều 296, 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, 123, 131 Bộ luật dân sự; Điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết 326/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc Hội quy định về án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Quỳnh G về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2021.

2. Hợp đồng đặt cọc mua bán đất viết tay ngày 16/4/2021 giữa ông Nguyễn Thành L với bà Bùi Thị Quỳnh G, vô hiệu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Quỳnh G.

+Buộc ông Nguyễn Thành L và bà Bùi Thị Việt có trách nhiệm trả lại cho bà Bùi Thị Quỳnh G số tiền đặt cọc là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm trả tiền thì còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Bùi Thị Quỳnh G phải chịu 21.600.000đ, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 18.000.000đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009118 ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền. Bà Giang còn phải nộp số tiền 3.600.000đ (Ba triệu, sáu trăm ngàn đồng).

+ Ông Nguyễn Thành L là người cao tuổi có đơn xin miễn, nên được miễn. Bà Bùi Thị Việt phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000đ (Mười triệu đồng) ,

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thành L phải chịu 300.000 đồng nhưng được miễn.

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.

5. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 27/7/2023.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND h. Long Điền
- THADS h. Long Điền
- Đường sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trịnh Hoàng Anh

