

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 137/2021/DS-PT
Ngày: 27 - 12 - 2021.
V/v: Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc và yêu cầu phạt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thanh
Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Vân
Ông Đặng Ngọc Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Nghi – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Ông Trần Minh Công – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 170/2021/TLPT-DS ngày 10/11/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu phạt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2021/DS-ST ngày 24/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 318/2021/QĐPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2021/QĐ-PT ngày 09/12/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Quách Văn T, sinh năm 1984. Cư trú tại: tổ dân phố 3A, thị trấn Đa Tẻh, huyện Đa Tẻh, tỉnh Lâm Đồng.

Ông Quách Văn T ủy quyền cho bà Phạm Thị Thuy T, sinh năm 1987. Cư trú tại: ấp 2, xã Hiếu Liêm, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền lập ngày 27/12/2021.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm 1978. Cư trú tại: tổ dân phố 2C, thị trấn Đa Tẻh, huyện Đa Tẻh, tỉnh Lâm Đồng.

Bà Nguyễn Thị Thu H ủy quyền cho ông Đặng Văn T, sinh năm 1981. Cư trú tại: xã Phú Lâm, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền lập ngày 24/12/2021.

Người kháng cáo: bà Nguyễn Thị Tuyết H – Bị đơn.

(Ông Quách Văn T, bà T và ông Đặng Văn T có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 23 tháng 6 năm 2021 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông Quách Văn T trình bày:

Vào ngày 09/4/2021 ông T có thỏa thuận với bà H về việc nhận chuyển nhượng diện tích đất tại Thôn 1, xã Lộc Bảo, huyện Bảo Lâm có chiều rộng tạm tính là 69m với giá chuyển nhượng là 40.000.000đ/m tới thuộc thửa đất số 25 mới (thửa 129 cũ) tờ bản đồ 18 cũ với diện tích là 5.220,9m² thành tiền là 2.760.000.000đ. Hai bên thống nhất lập hợp đồng đặt cọc viết tay trên mẫu đánh máy điền thông tin đề ngày 09/4/2021. Theo thỏa thuận thì ông T đã đặt cọc cho bà H số tiền 500.000.000đ và thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 120 ngày kể từ ngày 09/4/2021 đến ngày 09/8/2021. Ngoài ra, hai bên có thỏa thuận sau 45 ngày kể từ ngày 09/4/2021 thì ông T phải thanh toán thêm số tiền là 1.000.000.000đ cho bà H. Theo thỏa thuận thì sau khi nhận đủ tiền cọc thì hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng theo quy định của pháp luật và sau khi thủ tục công chứng hoàn tất thì ông T phải giao đủ số tiền còn lại cho bà H.

Gần đến thời hạn thanh toán số tiền 1.000.000.000đ thì ông T được biết thửa đất bà H bán cho ông T đang gặp vướng mắc về giấy tờ nên ông T không tiến hành giao tiếp số tiền 1.000.000.000đ nữa và sau đó ông T có đến nói chuyện với bà H yêu cầu hủy việc mua bán và yêu cầu bà H trả lại số tiền đặt cọc đã nhận trước đó là 500.000.000đ nhưng bà H không đồng ý.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc viết tay trên mẫu đánh máy điền thông tin viết tay đề ngày 09/4/2021 giữa ông T và bà H; yêu cầu bà H phải trả lại số tiền nhận đặt cọc đã nhận là 500.000.000đ, đồng thời yêu cầu bà H bồi thường bằng 01 lần giá trị tài sản đặt cọc là 500.000.000đ do việc không thực hiện được việc chuyển nhượng diện tích đất nêu trên theo thỏa thuận ban đầu là do lỗi phía bên bà H (thửa đất đang chuyển nhượng cho ông T có tranh chấp giữa bà H và chủ đất cũ). Tổng cộng ông T yêu cầu bà H phải trả số tiền 1.000.000.000đ.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết Hà trình bày:

Bà H thừa nhận vào ngày 09/4/2021 giữa bà và ông T có lập hợp đồng đặt cọc viết tay trên mẫu đánh máy điền thông tin viết tay về việc ông T đặt cọc cho bà H số tiền 500.000.000đ để nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 5.220,9m² có chiều rộng là 69m thuộc thửa đất số 25 mới (thửa 129 cũ) tờ bản đồ 18 cũ thuộc Thôn 1, xã Lộc Bảo, huyện Bảo Lâm.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là 45 ngày kể từ ngày 09/4/2021 thì ông T phải giao tiếp số tiền 1.000.000.000đ cho bà H sau đó hai bên mới thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của

pháp luật và sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng hoàn tất thì ông T phải thanh toán hết số tiền còn lại cho bà H. Đã hết 45 ngày nhưng ông T không thanh toán số tiền 1.000.000.000đ theo thỏa thuận nên ông T phải mất tiền cọc.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 09/4/2021 thì bà H đồng ý hủy hợp đồng nhưng không đồng ý trả lại số tiền 500.000.000đ và phạt cọc 500.000.000đ như ông T yêu cầu vì ông T đã vi phạm thời hạn thanh toán số tiền 1.000.000.000đ.

Toà án đã tiến hành công khai tài liệu chứng cứ và hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2021/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm đã xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Quách Văn T đối với bà Nguyễn Thị Tuyết Hà về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 09/4/2021 giữa ông Quách Văn T với bà Nguyễn Thị Tuyết Hà.

Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết Hà phải có trách nhiệm trả cho ông Quách Văn T tổng số tiền là 1.000.000.000đ (*Một tỷ đồng*); trong đó gồm: 500.000.000đ tiền đặt cọc và 500.000.000đ tiền phạt cọc.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với nội dung và quyết định của bản án sơ thẩm, ngày 01/9/2021 bà H đã làm đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà H vẫn giữ nguyên kháng cáo và chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 500.000.000đ đối với số tiền phạt cọc là 500.000.000đ thì bị đơn không đồng ý vì cả hai bên cùng có lỗi dẫn tới không thực hiện được hợp đồng và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà H. Nguyên đơn ông T không kháng cáo và không đồng ý đối với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, cụ thể Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm;

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Chấp nhận kháng cáo của bị đơn sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: Hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 09/4/2021 giữa ông Quách Văn T với bà Nguyễn Thị Tuyết Hà. Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết Hà phải trả cho ông Quách Văn T số tiền đặt cọc là 500.000.000đ và không buộc bà H phải chịu phạt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Ngoài yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc nguyên đơn còn có yêu cầu phạt cọc, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” là chưa chính xác mà cần xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu phạt cọc*” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết Hà thì:

[2.1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết Hà nộp trong hạn luật định. Người kháng cáo, thủ tục kháng cáo và thời hạn kháng cáo theo đúng quy định tại các Điều 271, Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2.2] Cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận vào ngày 09/4/2021 giữa ông T và bà H có thỏa thuận lập 01 hợp đồng đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng nhằm mục đích chuyển nhượng diện tích khoảng 5.220,9m² có chiều rộng là 69m thuộc thửa đất số 25 mới (thửa 129 cũ) tờ bản đồ 18 cũ thuộc Thôn 1, xã Lộc Bảo, huyện Bảo Lâm với giá thỏa thuận là 2.760.000.000đ. Ông T đã giao cho bà H số tiền đặt cọc là 500.000.000đ và hai bên có thỏa thuận sau 45 ngày kể từ ngày 09/4/2021 thì ông T phải thanh toán thêm số tiền là 1.000.000.000đ cho bà H. Theo thỏa thuận thì sau khi nhận đủ tiền cọc thì hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng theo quy định của pháp luật và sau khi thủ tục công chứng hoàn tất thì ông T phải giao đủ số tiền còn lại cho bà H.

[2.3] Gần đến thời hạn thanh toán số tiền 1.000.000.000đ thì ông T được biết thửa đất bà H bán cho ông T đang gặp vướng mắc về giấy tờ nên ông T không tiến hành giao tiếp số tiền 1.000.000.000đ nữa, sau đó ông T có đến nói chuyện với bà H yêu cầu hủy việc mua bán và yêu cầu bà H trả lại số tiền đặt cọc đã nhận trước đó là 500.000.000đ nhưng bà H không đồng ý nên hai bên đã xảy ra tranh chấp.

[2.4] Diện tích đất chuyển nhượng có nguồn gốc là do bà H nhận chuyển nhượng của ông Phạm Thanh Tùng với giá 1.180.000.000đ hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và đã được điều chỉnh cập nhật ở trang tư của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/5/2019 nhưng bà H mới trả được 840.000.000đ còn thiếu lại 340.000.000đ chưa thanh toán. Do còn thiếu tiền nên Giấy chứng nhận và đất hiện ông Tùng vẫn đang quản lý sử dụng. Giữa ông Tùng và bà H đã phát sinh tranh chấp và bà H đã làm đơn gửi đến UBND xã Lộc Bảo vào ngày 04/3/2021 UBND xã Lộc Bảo đã tiến hành hòa giải nhưng không thành, ngày 17/3/2021 bà H đã làm đơn khởi kiện gửi đến Tòa án huyện Bảo Lâm yêu cầu giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng sau đó bà H rút đơn khởi kiện, ngày 02/7/2021 Tòa án huyện Bảo Lâm đã đình chỉ việc giải quyết vụ án.

[2.5] Tại thời điểm các bên tiến hành đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất

trên thì đang có tranh chấp giữa bà H và ông Tùng nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu ngay khi các bên ký kết. Hơn nữa, đến hạn thanh toán số tiền 1.000.000.000đ và chưa hết thời hạn theo thỏa thuận ông T cho rằng đất có tranh chấp nên không giao số tiền 1.000.000.000đ như thỏa thuận mà khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu phạt cọc. Do đó, trong vụ án này hai bên cùng có lỗi nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xử: Hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 09/4/2021 giữa ông Quách Văn T với bà Nguyễn Thị Tuyết Hà. Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết Hà phải có trách nhiệm trả cho ông Quách Văn T số tiền 500.000.000đ tiền đặt cọc là phù hợp đối với số tiền phạt cọc 500.000.000đ là chưa chính xác.

[3] Từ những phân tích trên cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm về phần phạt cọc.

[4] Về án phí:

Bị đơn bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn ông T chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định của pháp luật.

Do kháng cáo được chấp nhận nên bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết Hà. Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Quách Văn T về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu phạt cọc*” với bà Nguyễn Thị Tuyết Hà.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc lập ngày 09/4/2021 giữa ông Quách Văn T với bà Nguyễn Thị Tuyết Hà là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết Hà có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Quách Văn T số tiền 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp Cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quách Văn T về việc yêu cầu phạt cọc 500.000.000đ đối với bà Nguyễn Thị Tuyết Hà.

3. Về án phí: ông Quách Văn T phải chịu 21.000.000 đồng (*Hai mươi một triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 21.000.000 đồng ông T đã nộp theo biên lai thu số 0005023 ngày 24/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm (Ông T đã nộp đủ).

Bà Nguyễn Thị Tuyết Hà phải chịu 21.000.000 đồng (*Hai mươi một triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

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 án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV &THA;
- TAND huyện Bảo Lâm;
- CCTHADS huyện Bảo Lâm;
- Các đương sự;
- Lưu án văn; lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Thanh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Mạnh Hùng

Huỳnh Châu Thạch

Nguyễn Văn Thanh

