

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 91/2020/DS-PT
Ngày: 11/8/2020
V/v *Tranh chấp hợp đồng đặt
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: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán:

Ông Huỳnh Châu Thạch

Bà Lê Thị Vân

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Anh Thi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:*** Bà Đỗ Thị Thúy -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 70/2020/TLPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 185/2020/QĐ-PT ngày 30/6/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 57/2020/QĐ-PT ngày 16/7/2020 và Thông báo mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự ngày 29/7/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Phụng L, sinh năm 1970; địa chỉ: Số M ấp LH, xã LT, huyện CG, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Văn T, sinh năm 1963; địa chỉ: Số Q đường BVĐ, phường A, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng (*theo văn bản ủy quyền ngày 24/12/2019*).

Bị đơn: Ông Huỳnh Đức H, sinh năm 1976; địa chỉ: Số D (S số mới) đường NCT, phường O, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Phụng L – Nguyên đơn

(*Ông T có mặt; bà L, ông H vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phụng L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Văn T trình bày: Ngày 20/11/2017 bà L có đặt tiền cọc để mua căn nhà số H đường ĐT,

Phường Z, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng của ông H với giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 5.300.000.000đ. Ông H có viết giấy nhận tiền cọc, số tiền cọc 100.000.000đ, bà L đã giao tiền và ông H đã nhận đủ tiền đặt cọc. Trong thời hạn 01 tháng tức là hết ngày 20/12/2017 hai bên ra công chứng để công chứng hợp đồng mua bán nhà, bà L sẽ thanh toán số tiền còn lại cho ông H. Tuy nhiên, chưa hết thời gian đặt cọc, ông H bán căn nhà cho người khác và không hoàn trả tiền cọc và tiền phạt cọc cho bà L như đã cam kết. Nhiều lần bà đã liên hệ với ông H để yêu cầu ông H trả tiền cọc và tiền phạt cọc nhưng ông H trốn tránh không trả. Nay bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H trả cho bà L số tiền 200.000.000đ, bao gồm 100.000.000đ tiền đặt cọc và 100.000.000đ tiền phạt cọc theo như giấy nhận tiền cọc ngày 20/11/2017. Ngoài ra bà L không có yêu cầu nào khác.

Theo bản tự khai và quá trình tố tụng ông Huỳnh Đức H trình bày: Vào tháng 11/2017 ông có nhận của bà Nguyễn Thị Phụng L, ngụ tại số M ấp LH, xã LT, huyện CG, tỉnh Long An số tiền 100.000.000đ là tiền cọc để bà L mua nhà đất thuộc các thửa số 530, 535, 537 tại H đường ĐT, Phường Z, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng của ông trong diện tích 2.000m², có 1.500m² là có sổ rồi, chỉ có 500m² là chưa có sổ đang thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá trị nhà đất là 5.300.000.000đ. Theo giấy nhận tiền cọc thì hai bên thỏa thuận trong vòng 01 tháng (tức là đến hết ngày 20/12/2017) hai bên ra công chứng để công chứng hợp đồng mua bán nhà, ông sẽ giao nhà và bà L sẽ thanh toán số tiền còn lại cho ông. Tuy nhiên, đến thời hạn ra công chứng thì bà L nói là nhà đất chưa có sổ nên không mua nữa nên bà L mất tiền cọc. Tuy nhiên, thấy bà L ở xa, hoàn cảnh đơn thân khó khăn nên ông đã cho lại bà L 50.000.000đ. Khi đưa cho bà L 50.000.000đ ông không viết giấy tờ gì mà chỉ là thỏa thuận miệng giữa ông và bà L, ông không nghĩ bà L lại căn cứ vào giấy nhận tiền cọc để khởi kiện ông. Nay bà L khởi kiện yêu cầu ông trả cho bà L số tiền 200.000.000đ, bao gồm 100.000.000đ tiền đặt cọc và 100.000.000đ tiền phạt cọc thì ông không đồng ý, do bà L tự ý không mua nữa thì bà L phải mất tiền cọc.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Phụng L, kiện tranh chấp “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền” đối với bị đơn ông Huỳnh Đức H.

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Phụng L phải chịu 10.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 5.000.000đ bà L đã tạm nộp án phí theo

biên lai thu số AA/2016/0016992 ngày 10/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt. Bà L còn phải nộp 5.000.000đ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 11/5/2020, bà L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay,

Ông T đại diện theo ủy quyền của bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử tại phiên tòa Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định. Đồng thời nêu quan điểm đề nghị: Không chấp nhận kháng cáo của bà L. Sửa bản án sơ thẩm về quan hệ tranh chấp, do bà L khởi kiện yêu cầu ông H trả lại tiền đặt cọc chuyển nhượng đất và phạt cọc nên xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp: Bà Nguyễn Thị Phụng L và ông Huỳnh Đức H có thỏa thuận sang nhượng nhà và đất tại số 62/2 Đông Tỉnh, Phường 8, thành phố Đà Lạt với giá 5.300.000.000đ, bà L đã đặt cọc cho ông H số tiền 100.000.000đ để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng. Do hợp đồng chuyển nhượng nhà đất không thực hiện được, bà L khởi kiện yêu cầu ông H trả lại cho bà 100.000.000đ tiền đặt cọc và 100.000.000đ tiền phạt cọc. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn nên phát sinh tranh chấp. Do đó, xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 nhưng cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền*” là không đúng.

[2] Về thủ tục tố tụng: Ông H đã được Tòa án triệu hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt. Do đó, căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[3] Xét kháng cáo của bà L thì thấy rằng:

Theo hồ sơ thể hiện ngày 20/11/2017 bà Nguyễn Thị Phụng L nhận chuyển nhượng căn nhà số H đường ĐT, Phường Z, thành phố DL, tỉnh Lâm Đồng của ông Huỳnh Đức H với giá 5.300.000.000đ. Theo đó hai bên thỏa thuận bà L giao cho ông H số tiền đặt cọc là 100.000.000đ, trong thời hạn 01 tháng bà L trả hết tiền còn lại và hai bên đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng, bên bán sai thì phải bồi thường gấp hai lần, bên mua không thanh toán đủ tiền thì mất tiền đặt cọc. Như vậy, hợp đồng đặt cọc chỉ có 02 người là bà L

với ông H, nên việc bà yêu cầu đưa ông Huỳnh Ngọc Đ (chồng bà) vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ chấp nhận.

Bà L cho rằng cấp sơ thẩm đã không thu thập chứng cứ biến động đất tại Cơ quan có thẩm quyền đối với tài sản chuyển nhượng là không đúng. Bởi lẽ, theo hồ sơ thể hiện do không thực hiện được việc chuyển nhượng cho bà L nên ngày 14/6/2018 ông H mới chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tiến D (BL 52), các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.441m² tại thửa đất số 537, 530, 535 tờ bản đồ 46C số H đường ĐT, Phường Z, thành phố ĐL. Khi đặt tiền cọc và nhận tiền cọc thì cả bà L và ông H đều biết 01 phần diện tích đất chưa được cấp sổ. Tuy nhiên, hai bên vẫn thỏa thuận 1 tháng sau sẽ ra công chứng nên hết thời hạn 1 tháng thì bên chuyển nhượng là ông H vẫn chưa hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất còn lại. Do đó, hai bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là do lỗi của ông H và bà L nên yêu cầu phạt cọc của bà L là không có cơ sở chấp nhận. Việc ông H cho rằng do bà L không mua nhà đất nên mất tiền đặt cọc là không đúng. Bởi lẽ, như đã phân tích ở trên, ông H cũng có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông và bà L không thực hiện được. Do đó, buộc các bên hoàn lại cho nhau những gì đã giao nhận là phù hợp.

Đối với số tiền đặt cọc 100.000.000đ ông H đã nhận của bà L thì tại phiên tòa sơ thẩm ông T đại diện theo ủy quyền của bà L trình bày: “*Trước khi lên tòa ông H có chuyển vào sổ tài khoản của bà L 50.000.000đ*” (BL 58) nên có căn cứ xác định lời trình bày của ông H “*có cho lại bà L 50.000.000đ*” là đúng. Vì vậy, cần buộc ông H thanh toán cho bà L số tiền 50.000.000đ là thỏa đáng.

Từ những phân tích trên, cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà L, sửa bản án sơ thẩm về quan hệ tranh chấp và số tiền phải thanh toán như đã nhận định.

[3] Về án phí: Do chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo nên bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Buộc bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận là $150.000.000đ \times 5\% = 7.500.000đ$. Ông H phải chịu án phí đối với số tiền phải thanh toán cho bà L là $50.000.000đ \times 5\% = 2.500.000đ$.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
 - Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.
 - Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Phụng L.
- Sửa bản án sơ thẩm.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phụng L, kiện tranh chấp “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” đối với bị đơn ông Huỳnh Đức H.

Buộc ông Huỳnh Đức H phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Phụng L số tiền 50.000.000đ (*năm mươi 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thị Phụng L phải chịu 7.500.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000đ theo biên lai thu số AA/2016/0016992 ngày 10/12/2019 và 300.000đ theo biên lai thu số AA/2016/0017439 ngày 15/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt. Bà L còn phải nộp 2.200.000đ tiền án phí.

Buộc ông Huỳnh Đức H phải chịu 2.500.000đ tiền án phí.

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 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 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:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh LD;
- TAND thành phố Đà Lạt (02);
- Phòng KTNV&THA
- Các đương sự (3);
- Lưu AV - HS.

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

(đã ký)

Vũ Thị Nguyệt