

Bản án số: 16/2021/DS-PT

Ngày : 23/12/2021

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Vân

Các Thẩm phán: Ông Vũ Văn Thuận và bà Nguyễn Thị Như Mai

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Quang Vinh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum:* Bà Trương Thị Thanh Thủy – Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 12 năm 2021 tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Kon xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 38/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 38/2021/QĐXX-PT ngày 25 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phạm Anh T, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 138 PCT, thành phố Kon Tum.

2. *Bị đơn:* Bà Br, sinh năm 1968; người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quang Ph; cùng địa chỉ: Thôn KHR, phường TN, thành phố Kon Tum.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự, vụ án được tóm tắt như sau:

Vào ngày 22/11/2020, ông Phạm Anh T và bà Br có ký kết hợp đồng mua bán đất đối với thửa đất số 29 và 30, tờ bản đồ số 46, tại địa chỉ: Thôn Thôn KHR, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum với giá chuyển nhượng là 1.050.000.000 đồng; thửa đất trên bà Br khai đã được thừa kế từ cha ông A Bre. Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng, ông T đã đặt cọc cho bà Br nhiều lần, đến ngày 22/01/2021 hai bên ký lại hợp đồng đặt cọc với nội dung ông T đã đặt

cọc cho bà Br số tiền 650.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, bà Br phải chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông T, nếu quá thời hạn mà không thực hiện thì bà Br phải bồi thường cho ông T gấp 03 lần số tiền đã đặt cọc, nhưng cho đến nay vẫn không thực hiện được việc chuyển nhượng. Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2021, buộc bà Br phải hoàn trả số tiền đã đặt cọc là 650.000.000 đồng và số tiền do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 1.300.000.000 đồng, tổng số tiền bà Br phải trả là 1.950.000.000 đồng. Tại Phiên tòa ngày 27/9/2021 ông T rút yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc, chỉ yêu cầu bà Br trả lại số tiền đặt cọc là 650.000.000 đồng.

Bị đơn bà Br thừa nhận có ký 03 hợp đồng đặt cọc vào các ngày 09/10/2020, 18/12/2020 và hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2021 chốt lại số tiền 650.000.000 đồng. Việc ký hợp đồng đặt cọc mục đích là để bán đất nên có ký hợp đồng mua bán đất ngày 22/11/2020. Tuy nhiên, bà chỉ thừa nhận đã nhận tổng số tiền đặt cọc là 570.000.000 đồng, vì vậy không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn trả lại 650.000.000 đồng.

Người làm chứng ông Trần Việt Đ trình bày: Ông là người giới thiệu cho ông T mua đất của bà Br, ông xác nhận lời trình bày của ông T là đúng sự thật. Nhiều lần đặt tiền cọc cho bà Br và đến ngày 22/01/2021 có chốt lại số tiền là 650.000.000 đồng, anh Đ là người chứng kiến và xác nhận vào các hợp đồng đặt cọc có tại hồ sơ vụ án.

Với nội dung trên tại bản án dân sự sơ thẩm số 66/2021/DS-ST ngày 29/9/2021, đã quyết định:

Căn cứ khoản các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 156, 157, 158, 224, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 12, 166, 167, 168, 188 Luật đất đai 2013; các Điều 117, 122, 123, 131, 328, 363, 364 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu đơn khởi kiện của ông Phạm Anh T đơn đề ngày 06/7/2021 đối với bà Br về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2021 giữa ông Phạm Anh T đối với bà Br

- Đình chỉ yêu cầu của ông Phạm Anh T đối với số tiền phạt cọc là 1.300.000.000 đ (*Một tỷ ba trăm triệu đồng*).

- Buộc bà Br có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Anh T số tiền 650.000.000 đ (*Sáu trăm, năm mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày người yêu cầu có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành chậm trả số tiền nêu trên thì người phải thi hành còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 10 tháng 10 năm 2021, bị đơn bà Br có đơn kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm. Đối với những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, 71, 72, 73, 234 Bộ luật tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo và đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn được lập đúng theo thủ tục và trong hạn luật định, nên được HĐXX xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn và tại phiên tòa phúc thẩm không đồng ý yêu cầu trả số tiền 650.000.000 đồng mà chỉ thừa nhận số tiền ông T thực tế đặt cọc là 580.000.000 đồng.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng: Các đương sự đều thừa nhận có ký hợp đồng mua bán đất ngày 22/11/2020 với nội dung bà Br chuyển nhượng cho ông Phạm Anh T thửa đất số 29, 30, tờ bản đồ số 46, tại địa chỉ: Thôn Thôn KHR, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum, với giá chuyển nhượng là 1.050.000.000 đồng, hợp đồng này do hai bên tự ký với nhau chưa được công chứng. Để đảm bảo cho giao dịch này, giữa ông T và bà Broch, 03 lần ký hợp đồng đặt cọc vào các ngày 09/10, 18/12/2020 và ngày 22/01/2021 hai bên ký lại hợp đồng đặt cọc, với số tiền 650.000.000 đồng (BL 09) việc ký kết hợp đồng được bà Br thừa nhận và được anh Trần Việt Đ làm chứng. Tuy nhiên, bị đơn cho rằng số tiền thực tế nhận đặt cọc là 580.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho lời khai của mình là có căn cứ và hợp pháp nên không có cơ sở chấp nhận.

Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2021 là để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, các bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt

cọc và đến thời điểm khởi kiện, thửa đất số 29, 30, tờ bản đồ số 46, tại địa chỉ: Thôn Thôn KHR, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum vẫn đứng tên người sử dụng là ông A Bre (bố của bị đơn), bị đơn chưa có quyền sử dụng hợp pháp thửa đất này theo cam kết tại hợp đồng đặt cọc ngày 22/11/2020, lỗi là do bị đơn.

Từ những căn cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 650.000.000 đồng là có cơ sở đúng quy định pháp luật. Không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Đối với thửa đất số 29 và 30, tờ bản đồ số 46, tại địa chỉ: Thôn Thôn KHR, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum, theo biên bản xem xét thẩm định nguyên đơn ông T đang trồng mì và rào trụ bê tông. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông T khai đã chặt phá cây mì và trả lại đất; ngoài ra, còn giữ giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng hợp pháp thửa đất trên của bên bị đơn; bị đơn khai trồng một số bụi chuối. Tuy nhiên, tại cấp sơ thẩm các đương sự không ai yêu cầu gì về việc này, vì vậy cấp phúc thẩm không có thẩm quyền xem xét, nếu có tranh chấp khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác.

Cấp sơ thẩm sau khi xem xét, thẩm định tại chỗ và xét xử nhưng không đề cập gì là thiếu sót, cần rút kinh nghiệm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu 300.000 đồng theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản các Điều 26, 37, 39, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 168, 188 Luật đất đai 2013; các Điều 117, 122, 123, 131, 328, Điều 407 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Br. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 66/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Anh T đề ngày 06/7/2021.

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2021 giữa ông Phạm Anh T với bà Br

- Buộc bà Br có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Anh T số tiền 650.000.000 đ (Sáu trăm, năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người yêu cầu có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành chậm trả số tiền nêu trên thì người phải thi hành còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Về án phí: Căn cứ các Điều 144, 147, 148 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 6, Điều 18, Điều 19, Điều 24, khoản 4 Điều 26, khoản 4 Điều 27, khoản 1 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, lệ phí Tòa án.

Buộc bị đơn bà Br phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch; 30.000.000 (*Ba mươi triệu*) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0000407 ngày 18/10/2021, còn phải nộp tiếp là 30.300.000 đồng (*Ba mươi triệu, ba trăm nghìn đồng*).

Hoàn trả lại cho ông Phạm Anh T số tiền 35.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005073 ngày 07/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Kon Tum.

Các phần khác của bản án không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (23/12/2021).

Nơi nhận:

- Tòa án ND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND t. Kon Tum;
- Chi cục THADS TP Kon Tum;
- VKSND TP Kon Tum;
- TAND TP Kon Tum;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Dương Thị Vân