

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 53/2020/DS-PT

Ngày: 21/12/2020

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hiền

Các Thẩm phán: Ông Võ Đình Phương

Ông Nguyễn Hồng Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 75/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 63/2020/QĐXXPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 57/2020/QĐPT-DS ngày 08/12/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1/ Ông Phạm Thanh V - sinh năm 1954;

2/ Bà Nguyễn Thị Q - sinh năm 1958;

Cùng trú tại: Thị trấn G, huyện V, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Đình L- sinh năm 1958; địa chỉ: Phường T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; theo Giấy ủy quyền số 6706, quyền số 03/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/8/2019 lập tại Văn phòng công chứng H; ông L có mặt.

- Bị đơn: 1/ Ông Trần Thanh L - sinh năm 1961;

2/ Bà Đào Thị T - sinh năm 1963;

Cùng trú tại: Thị trấn G, huyện V, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị H - sinh năm 1960; địa chỉ: Phường T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; theo Giấy ủy quyền lập ngày 25/9/2019 vào sổ công chứng 2557, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/9/2019 lập tại Văn phòng công chứng N; có mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phạm Thanh V và bà Nguyễn Thị Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 19 tháng 7 năm 2019 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 05/02/2018, nguyên đơn ông Phạm Thanh V, bà Nguyễn Thị Q ký với bị đơn ông Trần Thanh L, bà Đào Thị T hợp đồng đặt cọc (có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn G, số chứng thực số 190 quyền số 01/2018 - SCT/HĐ,GD ngày 05/2/2018), nội dung là ông V, bà Q đặt cọc 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) cho ông L, bà T để mua nhà và đất của ông L, bà T tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 18 thuộc Tổ dân phố số 02, thị trấn G, huyện V, tỉnh Khánh Hòa với diện tích 146,9m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 253855, vào sổ cấp GCN: CH01202 ngày 27/9/2011 đứng tên ông Trần Thanh L, bà Đào Thị T), thời hạn đặt cọc 01 (một) tháng từ ngày ký là ngày 05/02/2018; trong thời hạn đặt cọc các bên sẽ tiến hành ký kết hợp đồng mua bán (chuyển nhượng) tại Văn phòng công chứng M.

Sau đó, ngày 09/02/2018, ông V, bà Q phát hiện số chứng minh nhân dân của bà T không trùng với số chứng minh nhân dân trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã yêu cầu ông L, bà T chỉnh lý. Tuy nhiên sau 03 lần đến yêu cầu (sáng 09/02/2018 và sáng, chiều ngày 10/02/2018), ông L, bà T không thực hiện việc chỉnh lý cũng như không có tinh thần hợp tác. Vì vậy, ngày 20/02/2018, ông V, bà Q đến yêu cầu ông L, bà T trả lại tiền đặt cọc và không đồng ý mua đất nữa. Do ông L, bà T không đồng ý nên ngày 26/02/2018, ông V, bà Q đã làm đơn gửi Ủy ban nhân dân thị trấn G giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc, buộc ông L, bà T trả lại tiền đặt cọc. Việc hòa giải không thành do bị đơn không có thiện chí hòa giải.

Bên B là ông L và bà T đã có lỗi vi phạm Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc tức là không làm đủ thủ tục pháp lý để hai bên ra công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, bên B phải có trách nhiệm trả lại cho bên A (ông V, bà Q) 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) tiền đặt cọc mà bên B đã nhận và bị phạt cọc 900.000.000đ. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 05/02/2018, buộc ông Trần Thanh L, bà Đào Thị T trả cho ông V, bà Q tiền đặt cọc mua đất đã nhận là 300.000.000đ và 900.000.000đ phạt cọc. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn rút yêu cầu đối với 900.000.000đ phạt cọc.

Bị đơn trình bày:

Thông nhất như trình bày của nguyên đơn ông Phạm Thanh V, bà Nguyễn Thị Q về việc ông Phạm Thanh V, bà Nguyễn Thị Q ký với ông Trần Thanh L, bà Đào Thị T Hợp đồng đặt cọc ngày 05/02/2018 và nội dung hợp đồng.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì nguyên đơn đã vi phạm hợp đồng đặt cọc trước. Theo hợp đồng đặt cọc đã ký, thời gian đặt

cọc quy định là 01 (một) tháng kể từ ngày ký tức là ngày 05/02/2018. Tuy nhiên, khi chưa hết thời hạn 01 (một) tháng, vào ngày 20/02/2018, ông V, bà Q đến nhà ông V, bà T yêu cầu trả lại tiền cọc và không mua đất nữa và ngày 26/02/2018 đã gửi đơn đến Ủy ban thị trấn G yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và đòi lại tiền cọc, không tiếp tục thực hiện việc giao dịch nữa. Trong khi đó, ông L, bà T đã thực hiện việc chỉnh lý sổ chứng minh nhân dân trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để nguyên đơn thực hiện việc sang tên và ngày 01/3/2018, khi vẫn còn trong thời hạn của hợp đồng, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V đã thực hiện việc chỉnh lý xong. Trong suốt thời gian chỉnh lý, ông L, bà T đã báo cho ông V, bà Q biết, tuy nhiên, rất nhiều lần ông V, bà Q đòi lại tiền cọc, không mua nữa.

Ngày 05/3/2018, ngày cuối cùng của thời hạn đặt cọc, ông L, bà T đã đến phòng công chứng Nhà nước để các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông V, bà Q không đến.

Như vậy, việc các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi của nguyên đơn nên nguyên đơn mất tiền cọc; bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Bản án sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 11/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Khánh Hòa đã căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 328 và Điều 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 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 và lệ phí Tòa án; quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 05/02/2018 và trả lại số tiền đặt cọc 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) của ông Phạm Thanh V, bà Nguyễn Thị Q đối với ông Trần Thanh L, bà Đào Thị T .

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Phạm Thanh V, bà Nguyễn Thị Q về việc buộc ông Trần Thanh L, bà Đào Thị T trả 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng) tiền phạt cọc.

3. Về án phí: Ông Phạm Thanh V và bà Nguyễn Thị Q phải chịu 15.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 24.000.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0006964 ngày 16 tháng 9 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Khánh Hòa. Trả lại cho ông V, bà Q 9.000.000đ.

Ngày 03/9/2020, nguyên đơn ông Phạm Thanh V và bà Nguyễn Thị Q có đơn kháng cáo cho rằng Hợp đồng đặt cọc ngày 05/02/2018 có nhiều chỗ bị sửa chữa, bị đơn bà Đào Thị T không ký vào hợp đồng mà chồng bà là ông Trần Thanh L ký thay nên hợp đồng không có giá trị và việc các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của bị đơn đã không

điều chỉnh kịp thời số chứng minh nhân dân trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đều thừa nhận nguyên đơn tranh chấp Hợp đồng đặt cọc đề ngày 05/02/2018 được ký giữa nguyên đơn Phạm Thanh V, bà Nguyễn Thị Q với bị đơn ông Trần Thanh L, bà Đào Thị T, Hợp đồng được Ủy ban nhân dân thị trấn G chứng thực số 190 quyền số 01/2018 - SCT/HĐ,GD ngày 05/2/2018 việc; nội dung Hợp đồng là ông V, bà Q đặt cọc 300.000.000đ cho ông L, bà T để mua nhà và đất của ông L, bà T tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 18 thuộc Tổ dân phố số 02, thị trấn G, huyện V, tỉnh Khánh Hòa với diện tích 146,9m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 253855, vào sổ cấp GCN: CH01202 ngày 27/9/2011 đứng tên ông Trần Thanh L, bà Đào Thị T); thời hạn đặt cọc 01 (một) tháng kể từ ngày ký là ngày 05/02/2018; trong thời hạn đặt cọc, các bên sẽ tiến hành ký kết hợp đồng mua bán (chuyển nhượng) tại Văn phòng công chứng M; Hợp đồng này không bị sửa chữa và các bên đã thống nhất thực hiện theo Hợp đồng này; Hợp đồng đặt cọc được các bên ký trước đó do có chỉnh sửa và nguyên đơn sợ bị đơn không kịp thực hiện việc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong hạn 07 ngày kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đã được các bên hủy bỏ và ký hợp đồng đặt cọc mà hiện nguyên đơn đang tranh chấp.

[2] Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng đặt cọc mà các bên đang tranh chấp là sự tự nguyện thỏa thuận của các bên, không trái pháp luật nên có hiệu lực. Kháng cáo của nguyên đơn về hình thức của hợp đồng là không có căn cứ.

[3] Nguyên đơn cho rằng lỗi dẫn đến việc không thể giao kết hợp đồng là do bị đơn bà Đào Thị T không thực hiện việc chỉnh lý số chứng minh nhân dân của bà T trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo hồ sơ vụ án thì ngày 22/02/2018 ông L, bà T đã thực hiện thủ tục để chỉnh lý số chứng minh nhân dân theo yêu cầu của nguyên đơn và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V đã thực hiện chỉnh lý xong trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 01/3/2018, vẫn còn trong thời hạn 01 tháng theo như Hợp đồng đặt cọc.

[4] Ngoài ra, theo như nguyên đơn trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 06/8/2020 (bút lục 83) và xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn G tại Biên bản xác minh ngày 06/8/2018 (bút lục 84-85) thì ngày 27/02/2018, khi chưa hết hạn hợp đồng, nguyên đơn đã gửi đơn đến Ủy ban thị trấn Vạn Giã để yêu cầu Ủy ban nhân dân giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký vào ngày 05/02/2018 (đơn đề ngày 26/02/2018). Đến ngày 05/3/2020, ngày cuối cùng của thời hạn 01 tháng, bị đơn đã có mặt tại Phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng nguyên đơn không có mặt; theo nguyên đơn giải thích tại Biên bản lấy lời khai ngày 06/8/2020 (bút lục 83) là do nguyên đơn đã làm đơn yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc gửi Ủy ban nhân dân thị trấn G nên không ký hợp đồng chuyển nhượng nữa.

[5] Như vậy, việc các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn do lỗi của nguyên đơn từ chối việc giao kết hợp đồng và theo qui định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận cọc. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ, kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận.

[6] Các nội dung còn lại của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị được giữ nguyên.

[7] Án phí: Người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 328 và Điều 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Thanh V và bà Nguyễn Thị Q; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Phạm Thanh V, bà Nguyễn Thị Q về việc buộc ông Trần Thanh L, bà Đào Thị T trả 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng) tiền phạt cọc.

2. Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 05/02/2018 và trả lại số tiền đặt cọc 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) của ông Phạm Thanh V, bà Nguyễn Thị Q đối với ông Trần Thanh L, bà Đào Thị T.

3. Về án phí: Ông Phạm Thanh V và bà Nguyễn Thị Q phải chịu 15.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 24.000.000đ tạm ứng án phí sơ thẩm và 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp lần lượt theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

AA/2018/0006964 ngày 16 tháng 9 năm 2019 và số AA/2019/0003405 ngày 09 tháng 9 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Khánh Hòa. Như vậy, ông Phạm Thanh V và bà Nguyễn Thị Q đã nộp đủ án phí và được nhận lại 9.000.000đ (chín triệu đồng).

Qui định chung: Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND huyện V;
- Chi cục THADS huyện V;
- Lưu: VP, DS, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Hiền