

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH L**

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

Bản án số: 163/2020/DS-PT
Ngày: 29 - 12 - 2020
V/v “Tranh chấp Hợp đồng Dân sự
có đặt cọc”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH L

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Mạnh Hùng

Bà Lê Thị Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh L.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh L; xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 176/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2020 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng Dân sự có đặt cọc*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 27/2020/DS-ST ngày 06/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 360/2020/QĐ-PT ngày 23/11/2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Văn Thị Thu T, sinh năm: 1979; cư trú tại số 827A, đường T, phường B, thành phố B, tỉnh L, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Ngô Thị Q, sinh năm: 1958; cư trú tại số 1109, đường T, phường L, thành phố B, tỉnh L, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 16480, quyền số 17/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Phạm Thị T chứng nhận ngày 15/12/2020), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1970; địa chỉ: số 297, đường H, Phường 6, thành phố Đ, tỉnh L; Luật sư của Văn phòng Luật sư T- Đoàn Luật sư tỉnh L, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Vũ Quốc Q, sinh năm: 1975; cư trú tại thôn Phú T, xã Q, huyện K, tỉnh Đ, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Đức H, sinh năm: 1964; cư trú tại số 133A, đường N, phường L, thành phố B, tỉnh L, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 2332, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q chứng nhận ngày 31/3/2020), có mặt.

Người kháng cáo: Bà Văn Thị Thu T - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ghi ngày 11/7/2019 của bà Văn Thị Thu T, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Nguyễn Mạnh T, người đại diện theo ủy quyền của bà T, thì:

Vào ngày 25/6/2019 bà Văn Thị Thu T có lập Hợp đồng đặt cọc với ông Vũ Quốc Q về việc nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 830m² thuộc thửa số 945, tờ bản đồ 24, tọa lạc tại thôn 3, xã L, huyện B, tỉnh L với giá 1.200.000.000đ. Bà T đã đưa cho ông Q số tiền đặt cọc là 128.000.000đ. Hai bên thỏa thuận bà T sẽ thanh toán hết số tiền còn lại khi giấy tờ thủ tục hoàn thành đầy đủ. Sau khi ký Hợp đồng được 01 tuần thì ông Q trả lại số tiền đặt cọc nói trên; trả thêm 7.000.000đ và không đồng ý chuyển nhượng thửa đất trên cho bà T. Theo bà T tìm hiểu thì lý do ông Q không chuyển nhượng cho bà nữa là để chuyển nhượng cho người khác với giá cao hơn. Vì vậy bà T khởi kiện yêu cầu ông Q phải trả số tiền phạt cọc là 128.000.000đ, đồng ý trừ số tiền 7.000.000đ mà ông Q đã đưa thêm.

- Theo lời trình bày của ông Vũ Quốc Q và ông Nguyễn Đức H, người đại diện theo ủy quyền của ông Q, thì:

Ông Q thừa nhận có việc thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất như bà T trình bày. Tuy nhiên việc chuyển nhượng không thành là do:

Thứ nhất, hai bên thống nhất ông Q giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bà T để bà T làm thủ tục sang nhượng thì bà T phải giao đủ số tiền 1.200.000.000đ cho ông Q, tuy nhiên khi ông Q giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thì bà T không giao tiền cho ông Q và bà T cũng không nhận lấy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang nhượng.

Thứ hai, do bà T và cán bộ xã đều biết việc một mình ông Q không đứng ra làm thủ tục chuyển nhượng được do thửa đất nêu trên hình thành trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Q với vợ đầu của ông Q (vợ đầu của ông Q mất vào năm 2004) và có con chung nên phải có ý kiến của con nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất trên.

Thứ ba, khi bà T kiểm tra đất thì phát hiện thửa đất trên cấp chồng với một hộ khác nhưng bà T vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng. Sau khi biết không thể làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên được thì ông Q đã đến nhà bà T để trả lại số tiền nhận đặt cọc là 128.000.000đ và 7.000.000đ tiền lãi. Như vậy, sau khi biết không thể làm được thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên thì ông Q cũng đã trả toàn bộ số tiền nhận đặt cọc và khoản tiền lãi 7.000.000đ cho bà T. Bà T đã đồng ý và nhận đầy đủ số tiền này nên coi như hai bên đã thỏa thuận giải quyết xong. Vì vậy ông Q không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 27/2020/DS-ST ngày 06/8/2020; Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh L đã xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Văn Thị Thu T đối với ông Vũ Quốc Q về việc “*Tranh chấp Hợp đồng Dân sự có đặt cọc*”.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14/8/2020 bà Văn Thị Thu T có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm buộc ông Vũ Quốc Q phải trả cho bà số tiền 121.000.000đ (sau khi đã trừ số tiền 7.000.000đ mà bà đã nhận trước đó).

Tại phiên tòa,

Bà Ngô Thị Q, người đại diện theo ủy quyền của bà T, vẫn giữ nguyên kháng cáo; luật sư Nguyễn Thị H đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Ông Nguyễn Đức H, người đại diện theo ủy quyền của ông Q, không chấp nhận kháng cáo của bà T, đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bà T; sửa Bản án sơ thẩm về phần án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc bà Văn Thị Thu T có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Vũ Quốc Q phải trả số tiền phạt cọc là 121.000.000đ do không tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất mà hai bên đã giao kết; còn ông Q thì không đồng ý do trước đó hai bên đã tiến hành hủy Hợp đồng, ông đã trả lại tiền đặt cọc và lãi suất cho bà T nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “*Tranh chấp Hợp đồng Dân sự có đặt cọc*” là có căn cứ.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng:

[2.1] Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2019 (bút lục số 65) thể hiện nội dung: Ông Vũ Quốc Q đồng ý chuyển nhượng cho bà Văn Thị Thu T diện tích đất 830m² thuộc thửa số 945, tờ bản đồ số 24 tại thôn 3, xã L, huyện B với giá 1.200.000.000đ. Bà T đã đặt cọc cho ông Q 128.000.000đ. Theo Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc này thì hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 01 tháng kể từ ngày 25/6/2019 đến ngày 25/7/2019 và tại khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc này cũng thỏa thuận khi hết thời hạn đặt cọc mà ông Q vi phạm thì phải chịu phạt cọc, còn nếu bà T vi phạm thì mất tiền đặt cọc. Sau khi lập Hợp đồng đặt cọc được khoảng 01 tuần thì hai bên đã thỏa thuận hủy Hợp đồng đặt cọc này, ông Q đã trả lại cho bà T số tiền đặt cọc đã nhận là 128.000.000đ và trả thêm 7.000.000đ tiền lãi. Mặc dù việc thỏa thuận này không được các bên lập thành văn bản nhưng bà T cũng thừa nhận trên thực tế thì sau khi ký kết Hợp đồng đặt cọc được một tuần thì bà T đã nhận của ông Q số tiền 135.000.000đ, trong đó tiền đặt cọc là 128.000.000đ và tiền lãi là 7.000.000đ.

[2.2] Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì:

“Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

[2.3] Bà T cho rằng ông Q không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho bà là để chuyển nhượng cho người khác với giá cao hơn nhưng chính bà T lại là người nhận lại số tiền 135.000.000đ (trong đó có 128.000.000đ là tiền đặt cọc) do ông Q giao mà vẫn không có ý kiến thắc mắc, khiếu nại gì nên coi như mặc nhiên đồng ý hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc nói trên.

[2.4] Ngoài ra, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện B cấp tại Quyết định số 524/QĐ-UBND ngày 27/11/2000, sổ vào sổ theo dõi cấp giấy 01301/QSĐĐ ngày 27/11/2000 thì diện tích đất nói trên được cấp cho “hộ” ông (bà) Vũ Quốc Q. Như vậy, khi tham gia giao dịch chuyển nhượng Quyền sử dụng đất với diện tích đất vừa nêu thì phải có đầy đủ các thành viên của hộ ông Q tại thời điểm diện tích đất nói trên được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất mới đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, tại thời điểm ông Q và bà T lập Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất thì chỉ có ông Q tham gia giao dịch nên giao dịch giữa ông Q và bà T bị vô hiệu ngay tại thời điểm hai bên thực hiện giao kết. Do giao dịch vô hiệu nên các bên chỉ phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, tuy nhiên ngoài việc trả cho bà T số tiền cọc đã

nhận thì ông Q còn đưa thêm 7.000.000đ là đã thể hiện thiện chí của bị đơn đối với nguyên đơn trong việc xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2019/QĐ-BPKCTT ngày 03/9/2019 “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” theo quy định tại Điều 126 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 với nội dung: Phong tỏa tài sản là thửa đất số 945, tờ bản đồ số 24, diện tích 830m² (trong đó có 400m² đất ở và 430m² đất trồng cây lâu năm) tại xã L, huyện B được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho hộ ông Vũ Quốc Q tại Quyết định số 524/QĐ-UBND ngày 27/11/2000, số vào sổ theo dõi cấp giấy 01301/QSDĐ. Ông Hải xác định bị đơn có nhận được Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời này nhưng không khiếu nại thắc mắc gì. Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên khi Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thì ông Q được quyền yêu cầu hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên theo quy định tại Điều 138 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[4] Với những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án, về việc không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Văn Thị Thu T đối với ông Vũ Quốc Q về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc*” là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[5] Về án phí: Theo hồ sơ thể hiện thì bà T chỉ yêu cầu ông Q phải trả số tiền phạt cọc là 121.000.000đ (trừ số tiền 7.000.000đ đã nhận) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc bà T phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm trên số tiền 128.000.000đ là không đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, cần sửa Bản án sơ thẩm về phần án phí.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà T 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 năm 2015;
- Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 2 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 và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Văn Thị Thu T. Sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Văn Thị Thu T về việc “*Tranh chấp Hợp đồng Dân sự có đặt cọc*” đối với ông Vũ Quốc Q.

2/ Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Bà Văn Thị Thu T phải chịu 6.050.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 3.200.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0013056 ngày 23 tháng 7 năm 2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B, tỉnh L. Bà Văn Thị Thu T còn phải nộp 2.850.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm:

Bà Văn Thị Thu T phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0019823 ngày 31 tháng 8 năm 2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B, tỉnh L. Bà T đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh L;
- Phòng KTNV & THA;
- TAND huyện B, tỉnh L;
- Chi cục THADS huyện B, tỉnh L;
- Các đương sự (02);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Huỳnh Châu Thạch