

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Bản án số: 30/2021/DS-PT
Ngày 26/11/2021
“V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thiết Hùng;

Các Thẩm phán: Ông Trần Việt Trung;
Bà Nguyễn Thị Thu Hà.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Kiều Trinh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị:*** Ông Lê Xuân An - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 11 năm 2021, tại Phòng xét xử số 03 - Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 28/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 29/2021/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 26/2021/QĐPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Phan Văn H và bà Lê Thị Hoài T; cùng địa chỉ: Khu phố 5, Phường X, thành phố ĐH, tỉnh QT.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Khánh Th – Văn phòng Luật sư Trần và cộng sự; địa chỉ: Số 117B HV, thành phố ĐH, tỉnh QT (*Văn bản ủy quyền ngày 13/7/2021*); vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. **Bị đơn:** Ông Phan Văn V và bà Nguyễn Thị L; cùng địa chỉ: 18/4 LT, Khu phố 1, phường ĐT, thành phố ĐH, tỉnh QT.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Võ Ngọc M, vắng mặt và bà Mai Thị Tuyết N, có mặt – Văn phòng Luật sư Tín Pháp; địa chỉ: số 04 đường BH, Phường 5, thành phố ĐH, tỉnh QT (*Văn bản ủy quyền ngày 29/7/2021*).

3. **Người kháng cáo** – bị đơn: ông Phan Văn V; Có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 14/4/2021, vợ chồng ông Phan Văn H và bà Lê Thị Hoài T cùng với vợ chồng ông Phan Văn V và bà Nguyễn Thị L ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có nội dung: Ông V, bà L đồng ý bán cho ông H, bà T thửa đất số 240A, tờ bản đồ số 18, diện tích 132m², tại địa chỉ: Khu phố 1, phường ĐT, thành phố ĐH, tỉnh QT theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 422959 do UBND thành phố ĐH cấp ngày 02/6/2009, giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng.

Ông H và bà T đã đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, số tiền còn lại hẹn đến ngày 05/6/2021, hai bên đến Văn phòng công chứng để lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; sau khi hoàn tất thủ tục công chứng, ông H và bà T phải trả đủ số tiền 1.700.000.000 đồng cho ông V, bà L. Nếu ông H, bà T từ chối giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng thì mất số tiền đặt cọc. Nếu ông V, bà L từ chối giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng thì phải trả lại cho ông H, bà T số tiền đặt cọc và chịu phạt cọc với số tiền tương ứng gấp 3 lần tiền cọc.

Đến ngày 05/6/2021, hai bên đến Văn phòng công chứng để thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Tuy nhiên, Văn phòng công chứng từ chối công chứng với lý do tên của bà L trong giấy chứng minh nhân dân và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không trùng khớp với tên của bà L trong sổ hộ khẩu (L và L1). Do đó, việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể thực hiện được. Ông H, bà T xác định việc bên nhận đặt cọc (ông V, bà L) không thực hiện được cam kết là lỗi khách quan nên không phải chịu phạt cọc, chỉ trả lại số tiền đặt cọc cho ông H, bà T.

Nay, ông Phan Văn H và bà Lê Thị Hoài T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Phan Văn V và bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ trả lại cho ông, bà số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

Bị đơn ông Phan Văn V và bà Nguyễn Thị L trình bày: Ngày 14/4/2021, vợ chồng ông Phan Văn H và bà Lê Thị Hoài T với vợ chồng ông Phan Văn V và bà Nguyễn Thị L đã ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 240A, tờ bản đồ số 18, diện tích 132m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 422959 do UBND thị xã (nay là thành phố) Đông Hà cấp ngày 02/6/2009; địa chỉ thửa đất: Khu phố 1, phường Đông Thanh, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị. Tài sản gắn liền trên đất là 01 ngôi nhà hai tầng với giá chuyển nhượng 1.800.000.000 đồng (*Một tỷ tám trăm triệu đồng*). Thực hiện hợp đồng, ông

H bà T đã đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), số tiền còn lại sẽ thanh toán vào ngày 05/6/2021.

Sáng ngày 05/6/2021, các bên đã đến Phòng công chứng thành phố Đông Hà để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện được nguyên nhân là tên của bà Nguyễn Thị L trong sổ hộ khẩu với tên bà L trong CMND, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai sót về dấu hỏi, dấu ngã. Phòng công chứng thành phố Đông Hà đã yêu cầu vợ chồng ông V, bà L đến cơ quan có thẩm quyền xác nhận thì Phòng công chứng sẽ tiếp tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng cho các bên. Tuy nhiên, ngày 05/6/2021 trùng vào thứ bảy nên vợ chồng ông V, bà L không thể làm thủ tục xác nhận được.

Sáng ngày 07/6/2021, sau khi được Ủy ban nhân dân Phường 1, thành phố Đông Hà xác nhận, ông V bà L liên lạc lại với ông H, bà T để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng thì nhận được câu trả lời là không muốn tiếp tục thực hiện Hợp đồng và yêu cầu vợ chồng ông V, bà L phải trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng do vi phạm thỏa thuận.

Việc hai bên không thể thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi khách quan chứ ông V và bà L không cố tình vi phạm thỏa thuận. Vì vậy, ông Phan Văn V và bà Nguyễn Thị L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn H và bà Lê Thị Hoài T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2021/DS-ST ngày 07/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 427 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn H và bà Lê Thị Hoài T: Buộc ông Phan Văn V và bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ trả lại cho ông Phan Văn H và bà Lê Thị Hoài T số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) theo hợp đồng đặt cọc ngày 14/4/2021.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần lãi suất chậm trả, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/9/2021, ông Phan Văn V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích giữ chân không cho bị đơn có thể bán nhà cho người

khác đồng thời tìm mỗi khác bán kiểm lời để có tiền chênh lệch; khi không bán được thì mọi cách lấy lại tiền cọc, không tính đến thiệt hại của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và của người tham gia tố tụng và phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Sau khi nhận được đơn kháng cáo của bị đơn, Thẩm phán cấp sơ thẩm đã tiến hành đầy đủ thủ tục theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, tuy nhiên việc gửi bản án sơ thẩm cho bị đơn vi phạm khoản 2 Điều 269 BLTTDS (ngày 01/10/2021 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn mới nhận được bản án). Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 2 Điều 422, khoản 2 Điều 424 Bộ luật dân sự 2015 không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Phan Văn V được thực hiện trong thời hạn kháng cáo, đảm bảo nội dung, hình thức theo quy định, đã nộp tiền án phí phúc thẩm nên được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Phan Văn V:

Về giao dịch đặt cọc: Ngày 14/4/2021 hai bên thiết lập giao dịch đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 240A, tờ bản đồ số 18, diện tích 132m², địa chỉ thửa đất: Khu phố 1, phường Đông Thanh, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AO 422959 do UBND thị xã Đông Hà (nay là thành phố Đông Hà) cấp ngày 02/6/2009. Đối tượng giao dịch của giao dịch đặt cọc là có thật, không vi phạm quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013; nội dung của đặt cọc là hợp pháp, không vi phạm pháp luật, không trái với đạo đức xã hội nên việc đặt cọc có hiệu lực pháp luật.

Hai bên thỏa thuận vào ngày 05/6/2021, ông V bà L và ông H bà T đến Văn phòng công chứng để thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Tuy nhiên, do có sai sót tên của bà L trong các giấy tờ

liên quan không trùng khớp nhau, tên của bà Nguyễn Thị L trong sổ hộ khẩu là dấu hỏi, tên trong giấy CMND, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là dấu ngã nên Văn phòng công chứng đã từ chối việc thực hiện công chứng. Nguyên nhân dẫn đến việc không ký kết được hợp đồng theo đúng thời hạn đã thỏa thuận là do khách quan, không phải do lỗi của các bên. Phía nguyên đơn cũng thừa nhận nguyên nhân các bên không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 05/6/2021 như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là do khách quan.

Án lệ số 25/2018/AL được HĐTP - TANDTC thông qua ngày 17/10/2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao nêu ra giải pháp pháp lý: Trường hợp bên nhận đặt cọc không thể thực hiện đúng cam kết là do trở ngại khách quan thì không thực hiện chế tài phạt cọc. Bản án sơ thẩm tuy không áp dụng án lệ số 25/2018 nhưng đã xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật.

Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn V.

[3] Về án phí: Kháng cáo của ông Phan Văn V không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 427 Bộ luật dân sự; Án lệ số 25/2018/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2018; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn H và bà Lê Thị Hoài T: Buộc ông Phan Văn V và bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ phải trả lại cho ông Phan Văn H và bà Lê Thị Hoài T số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) theo văn bản đặt cọc ngày 14/4/2021.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu thi hành khoản tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi tương ứng với số tiền chậm thi hành án tại thời điểm thanh toán. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo

thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định 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 quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 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.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan Văn V và bà Nguyễn Thị L phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Phan Văn H và bà Lê Thị Hoài T không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông H, bà T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0001220 ngày 01/7/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đông Hà.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Văn V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000015 ngày 18 tháng 10 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đông Hà.

Những phần của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND tp Đông Hà;
- VKSND tp Đông Hà;
- Chi cục THADS tp Đông Hà;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV & THA;
- Tổ HCTP;
- Lưu: HS.

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

Lê Thiết Hùng

THẨM PHÁN THÀNH VIÊN

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Việt Trung

Nguyễn Thị Thu Hà

Lê Thiết Hùng

