TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 31/2024/DS-PT
Ngày 22-3-2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Hồng Chương

Các Thẩm phán: Ông Lương Đức Dương và ông Nguyễn Anh Ửng

- Thư ký phiên toà: Bà Trương Thị Diễm My là Thư ký viên Toà án nhân dân tỉnh Đăk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hòa – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 103/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc",* do Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2023/DS-ST ngày 20-9-2023 của Toà án nhân dân huyện Đăk R'Lấp, tỉnh Đăk Nông bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 02/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 01 năm 2024 và các Quyết định hoãn phiên tòa số: 14/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 01 năm 2024 và số: 28/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Đỗ Văn V, sinh năm 1986; địa chỉ: Thôn A, xã C, huyện R, tỉnh Đăk Nông – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Đỗ Văn K, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn B, xã C, huyện R, tỉnh Đăk Nông – Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Anh Bùi Quang T, sinh năm 1985; địa chỉ: Văn phòng luật sư H, tổ D, phường T, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Phạm Tấn B, sinh năm 1969 và bà Hồ Thị V, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn E, xã K, huyện R, tỉnh Đăk Nông – Đều có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Phạm Quốc H, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ E, thị trấn N, huyện S, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1991; địa chỉ: Công ty luật G, đường Q, tổ D, phường T, thành phố G, tỉnh Đăk Nông – Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Trần Thị Lan A, sinh năm 2000; địa chỉ: Tổ I, thị trấn K, huyện R, tỉnh Đăk Nông – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Lan A: Anh Đỗ Văn K, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn B, xã C, huyện R, tỉnh Đăk Nông – Có mặt.

4. Người làm chứng:

- Ông Phan Thái S; địa chỉ: Thôn E, xã K, huyện R, tỉnh Đăk Nông – Vắng mặt;

- Anh Phạm Tấn Đ, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn M, xã Q, huyện T, tỉnh Đăk Nông – Vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Tấn B và bà Hồ Thị V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 11-11-2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 12-4-2022, anh Đỗ Văn V (bên B) và ông Phạm Tấn B, bà Hồ Thị V (bên A) ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.000m^2 (40m chiều ngang x 50m chiều dài) thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 61, diện tích 9184,2m^2, tọa lạc tại thôn V, xã K, huyện R, tỉnh Đắk Nông, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 305271 do Ủy ban nhân dân huyện R cấp ngày 09-8-2018 mang tên ông Phạm Tấn B, bà Hồ Thị V với giá 1.640.000.000 đồng, phương thức thanh toán như sau: lần 1: anh V đặt cọc 200.000.000 đồng; lần 2: anh V thanh toán 600.000.000 đồng tại thời điểm bên A rút bìa đỏ từ ngân hàng về và xóa thế chấp quyền sử dụng đất (tại thời điểm đặt cọc, thửa đất được ông B, bà V thế chấp vay vốn tại ngân hàng, anh V có biết thông tin), hai bên không thỏa thuận thời điểm cụ thể về việc giao tiền và rút bìa đỏ; lần 3: anh V thanh toán số tiền còn lại là 840.000.000 đồng khi hoàn thành thủ tục tách thửa và thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng, thời hạn đặt cọc từ khi ký kết hợp đồng đến hết ngày 20-7-2022. Sau đó, ông B, bà V không thực hiện việc tách thửa, chuyển nhượng đất và cũng không hoàn trả lại tiền đã nhận cọc cho anh V. Mặt khác, sau khi đặt cọc thì các bên mới phát hiện có sự nhầm lẫn về vị trí diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng, thực tế vị trí mà ông B, bà V chỉ mốc đất chuyển nhượng thuộc thửa đất số 70 chứ không phải thửa đất số 71 như trong hợp đồng đặt cọc của các bên.

Vì vậy, anh Đỗ Văn V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12-4-2022 giữa anh Đỗ Văn V và ông Phạm Tấn B, bà Hồ Thị V vô hiệu. Buộc ông Phạm Tấn B, bà Hồ Thị V phải trả cho anh Đỗ Văn V số tiền nhận đặt cọc là 200.000.000 đồng.

2. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ông B, bà V thừa nhận các nội dung liên quan đến hợp đồng đặt cọc và thửa đất sẽ chuyển nhượng như anh V trình bày. Tuy nhiên, ngày 23-7-2022 ông B, bà V gửi thông báo cho anh V biết trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày 23-7-2022 nếu không thanh toán số tiền đợt 2 theo thỏa thuận thì hợp đồng đặt cọc hết hiệu lực pháp luật. Ngày 12-8-2022, anh V làm đơn tố cáo đến Công an xã K, huyện R, tỉnh Đắk Nông liên quan đến giao dịch này, ông B, bà V có đến làm

việc và chấp nhận giảm giá bán nhưng anh V không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng đất.

Ông B, bà V cho rằng hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12-4-2022 giữa anh V với ông B, bà V có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015, hình thức hợp đồng đặt cọc đúng quy định tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật Dân sự. Kể từ thời điểm ký kết hợp đồng có hiệu lực ông B, bà V luôn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, đề nghị anh V thực hiện nghĩa vụ của mình theo hợp đồng là thanh toán số tiền đợt 2 để trả nợ ngân hàng và xóa thế chấp nhưng anh V không thực hiện. Mặc dù đã nhiều lần thông báo bằng điện thoại và bằng văn bản vào ngày 23-7-2022 nhưng anh V vẫn từ chối thực hiện hợp đồng nên ông B, bà V không đồng ý trả lại số tiền nhận đặt cọc 200.000.000 đồng cho anh V. Hiện nay nếu anh V có thiện chí thì ông B, bà V tiếp tục thực hiện hợp đồng, tách thửa sang tên quyền sử dụng đất và yêu cầu anh V giao đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông B, bà V. Nếu anh V vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ông B, bà V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh V.

3. Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng trình bày:

3.1. Ông Phan Thái S: Anh V và ông B, bà V có nhờ ông S ký làm chứng trong hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2022 giữa anh Đỗ Văn V (bên B) và ông Phạm Tấn B, bà Hồ Thị V (bên A). Việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất và đặt cọc tiền giữa các bên cụ thể như thế nào thì ông S không biết.

3.2. Ông Phạm Tấn Đ: Ông Đ và ông B là hai anh em. Thửa đất số 71, tờ bản đồ số 61 ông Phạm Tấn Đ và bà Ngô Thị Bích H là người sử dụng đất sử dụng thực tế. Còn thửa đất số 70, tờ bản đồ số 61 ông B, bà V là người sử dụng đất sử dụng thực tế. Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 70 đứng tên ông Phạm Tấn Đ và bà Ngô Thị Bích H và thửa đất số 71, tờ bản đồ số 61 đứng tên ông B, bà V, nhưng thửa đất thực tế sử dụng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự nhầm lẫn. Sau khi phát hiện có sự nhầm lẫn, ngày 15/7/2022 ông Đ, bà H đã làm thủ tục chuyển nhượng lại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 61 cho ông B, bà V đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông B, bà V chuyển nhượng lại thửa đất số 71, tờ bản đồ số 61 cho ông Đ, bà H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để các bên sử dụng theo đúng vị trí thửa đất của mình.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2023/DS-ST ngày 20-9-2023 của Toà án nhân dân huyện Đăk R'Lấp quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng Điều 122; Điều 126; Điều 131 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đỗ Văn V đối với bị đơn ông Phạm Tấn B, bà Hồ Thị V. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12-4-2022 giữa nguyên đơn anh Đỗ Văn V đối với bị đơn ông Phạm Tấn B, bà Hồ Thị V vô hiệu và buộc ông Phạm

Tấn B, bà Hồ Thị V phải trả số tiền nhận đặt cọc 200.000.000 đồng cho anh Đỗ Văn V. Ngoài ra, Hội đồng xét xử sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo.

Ngày 20-9-2023, Tòa án nhân dân huyện Đăk R'Lấp, tỉnh Đăk Nông nhận được đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm Tấn B, bà Hồ Thị V (nộp trực tiếp cùng ngày), nội dung: Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo quy định của pháp luật theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm, các đương sự thống nhất thỏa thuận nội dung: Bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 150.000.000 đồng, chia thành 02 lần trả: Lần 01: 50.000.000 đồng vào ngày 01-4-2024 (10 ngày sau ngày xét xử phúc thẩm); lần 02: 100.000.000 đồng vào ngày 30-12-2024; các vấn đề khác giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Xét thấy, sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn tại phiên tòa là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về nội dung: Bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 150.000.000 đồng, chia thành 02 lần trả: Lần 01: 50.000.000 đồng vào ngày 01-4-2024 (10 ngày sau ngày xét xử phúc thẩm); lần 02: 100.000.000 đồng vào ngày 30-12-2024; các vấn đề khác giải quyết theo quy định pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên toà phúc thẩm, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, ý kiến các đương sự, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về đơn kháng cáo: Bản án sơ thẩm xét xử ngày 20-9-2023, cùng ngày bị đơn kháng cáo trong thời hạn theo quy định pháp luật; bị đơn đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó, kháng cáo của bị đơn là hợp lệ, thuộc trường hợp Tòa án phúc thẩm xem xét, giải quyết.

[2]. Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đăk R'Lấp, thuộc trường hợp Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông thụ lý, giải quyết.

[3]. Về nội dung vụ án: Nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận được việc giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 150.000.000 đồng, chia thành 02 lần trả: Lần 01: 50.000.000 đồng vào ngày 01-4-2024 (10 ngày sau ngày xét xử phúc thẩm); lần 02: 100.000.000 đồng vào ngày 30-12-2024; các vấn đề khác thống nhất giải quyết theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy việc thỏa thuận này của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật

và không trái đạo đức xã hội nên chấp nhận và sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[4]. Về án phí: Bị đơn ông Phạm Tấn B và bà Hồ Thị V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số: 326/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2023/DS-ST ngày 20-9-2023 của Toà án nhân dân huyện Đăk R'Lấp, tỉnh Đăk Nông, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, cụ thể: Bị đơn ông Phạm Tấn B, bà Hồ Thị V trả cho nguyên đơn anh Đỗ Văn V số tiền 150.000.000 đồng, chia thành 02 lần trả: Lần 01: 50.000.000 đồng vào ngày 01-4-2024 (10 ngày sau ngày xét xử phúc thẩm) và lần 02: 100.000.000 đồng vào ngày 30-12-2024.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự: Căn cứ khoản 1 Điều 147, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

- Buộc ông Phạm Tấn B, bà Hồ Thị V phải chịu 7.500.000đ (*Bảy triệu năm trăm nghìn đồng*) án phí sơ thẩm và 600.000đ (*Sáu trăm nghìn đồng*) án phí phúc thẩm, được trừ vào số tiền 600.000đ (*Sáu trăm nghìn đồng*) đã nộp tạm ứng phúc thẩm theo Biên lai số: 0000851 ngày 06-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện R, tỉnh Đăk Nông.

- Trả lại anh Đỗ Văn V 5.000.000đ (*Năm triệu đồng*) đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai số: 0005149 ngày 29 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện R, tỉnh Đắk Nông.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Đăk Nông;
- TAND huyện Đăk R'Lấp;
- Chi cục THADS huyện R;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, TDS, HSVA.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Hồng Chương