TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 61/2024/DS-PT
Ngày 19 – 3 – 2024
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Trần Thị Thanh Mai

Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Hiếu

Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo

Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Kiều Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Lê Anh Pha - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19-3-2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 174/2023/TLPT-DS ngày 03-11-2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2023/DS-ST ngày 20-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2024/QĐ-PT ngày 02-02-2024; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị B; sinh năm: 1971; địa chỉ: thôn A, xã B, huyện C, thành phố Đà Nẵng; địa chỉ liên hệ: Số x5 đường V, phường A, quận B, thành phố Đà Nẵng;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Phan Q; sinh năm: 1995; địa chỉ: Thôn M, xã Đ, huyện A, tỉnh Quảng Nam; theo Giấy uỷ quyền lập ngày 12-12-2022 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Hữu Bắc; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Đặng N; sinh năm: 1937; địa chỉ: Tổ x, thôn T, xã B, huyện C, thành phố Đà Nẵng; có đơn xin vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Trần Công Đ; sinh năm: 1998; địa chỉ: Thôn G, xã C, huyện C, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

2. Ông Trần Công N1; sinh năm: 1935; địa chỉ: Thôn G, xã C, huyện C, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

3. Ông Trần Công H; sinh năm: 1973; địa chỉ: Tổ x, thôn Q, xã C, huyện C, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

4. Bà Nguyễn Thị N2; sinh năm: 1937; địa chỉ: Tổ x, thôn T, xã B, huyện C, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

5. Ông Đặng Văn D; sinh năm: 1966; địa chỉ: Tổ x, thôn T, xã B, huyện C, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

6. Ông Đặng Văn L; sinh năm: 1971; địa chỉ: Tổ x, thôn T, xã B, huyện C, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

7. Ông Đặng Văn L1; sinh năm: 1973; địa chỉ: Tổ x, thôn T, xã B, huyện C, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

8. Bà Đặng Thị L2; sinh năm: 1975; địa chỉ: Tổ x, thôn Y, xã B, huyện C, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Văn G; sinh năm: 1981; địa chỉ: Tổ 1, thôn Lệ Sơn Bắc, xã B, huyện C, thành phố Đà Nẵng ; có mặt.

2. Ông Trần Công V; sinh năm 1988; địa chỉ: Tổ x, Thôn G, xã C, huyện C, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

3. Bà Lê Thị N3; sinh năm: 1977; địa chỉ: Tổ x, Thôn G, xã C, huyện C, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

4. Bà Trần Thị Thanh T; sinh năm: 1969; địa chỉ: Số x6 đường T, phường B, quận D, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

5. Bà Trần Thị Thanh H1; sinh năm: 1970; địa chỉ: Tổ 8x, phường C, quận E, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

6. Bà Trần Thị Thanh T1; sinh năm: 1975; địa chỉ: x9 đường X, phường C, quận E, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, tóm tắt như sau:

** Nguyên đơn - Bà Nguyễn Thị B và người đại diện theo uỷ quyền trình bày tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng:*

Vào ngày 30-4-2022, chồng Bà Nguyễn Thị B là ông Trần Công M đại diện cho vợ chồng bà B để ký kết Hợp đồng đặt cọc với Ông Đặng N để đảm bảo việc chuyển nhượng thửa đất số 32, tờ bản đồ số 16 địa chỉ thôn T, xã B, huyện C, thành phố Đà Nẵng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 371716 (nay là thửa đất số 281, tờ bản đồ số 19, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 261516).

Thực hiện Hợp đồng đặt cọc, ông M đã tiến hành đặt cọc cho ông N số tiền 100.000.000đ. Đến ngày 14-6-2022, ông Trần Công M bị tai nạn giao thông

chết, bà B và những người thuộc hàng thừa kế của ông M đã nhiều lần yêu cầu Ông Đặng N tiến hành các thủ tục để chuyển nhượng thửa đất trên cho bà B và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất. Tuy nhiên, ông N không thực hiện.

Hiện nay, bà B biết được Ông Đặng N đã chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông Trần Công H. Bà B và những người thuộc hàng thừa kế đã nhiều lần yêu cầu ông N tiến hành trả lại tiền cọc và phạt cọc nhưng ông N không hợp tác.

Nay bà B yêu cầu Tòa án buộc Ông Đặng N phải trả số tiền là 200.000.000đ, trong đó 100.000.000đ là tiền đặt cọc và 100.000.000đ là tiền phạt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 30-4-2022 giữa Ông Đặng N và ông Trần Công M cho những người thuộc hàng thừa kế của ông Trần Công M gồm: Bà Nguyễn Thị B, ông Trần Công Đ và ông Trần Công N1.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, phía nguyên đơn cung cấp bản chính Hợp đồng đặt cọc ngày 30-4-2022 giữa Ông Đặng N và ông Trần Công M.

** Bị đơn - Ông Đặng N trình bày trong quá trình tham gia tố tụng:*

Tôi có một thửa đất màu, số thửa 32, tờ bản đồ số 16, tại xã B, huyện C, thành phố Đà Nẵng do tôi đứng tên chủ sở hữu trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời hạn sử dụng đến tháng 7-2064.

Ngày 30-4-2022, hai anh em ruột là ông Trần Công M và ông Trần Công H liên hệ với tôi để mua thửa đất nói trên. Sau khi tôi, ông M và ông H thỏa thuận, giá giao dịch thửa đất này là 200.000.000đ. Ông M và ông H giao cho tôi số tiền đặt cọc 100.000.000đ, chúng tôi có viết hợp đồng đặt cọc giữa tôi (Bên bán -Bên A) và ông Trần Công M đại diện đứng tên (Bên mua- Bên B). Thời hạn của hợp đồng đặt cọc là trong vòng 25 ngày kể từ ngày ký, các bên phải làm thủ tục công chứng chuyển nhượng.

Cam kết trong hợp đồng có nêu rõ, sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A (bên bán) không bán cho bên B (bên mua) theo cam kết thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp đôi số tiền bên B đã đặt cọc, ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên.

Đến ngày 05-5-2022, tôi cùng với ông M và ông H đến UBND xã B, huyện C để làm giấy ủy quyền cho ông H đại diện thay tôi đi làm pháp lý về việc giấy tờ đo đạc tách thửa đối với thửa đất nói trên.

Tuy nhiên, thời hạn hiệu lực ghi trong hợp đồng đã hết nhưng không thấy ông M và ông H liên hệ với tôi để ra công chứng sang tên. Sau đó, ông H liên hệ với tôi và thông báo rằng ông M đã qua đời, ông H sẽ chịu trách nhiệm trong việc mua bán thửa đất nói trên với tôi; đồng thời, ông H sẽ tiếp quản số tiền 100.000.000đ mà ông M và ông H đã đặt cọc trước đó. Về nguyên tắc, theo cam kết trong hợp đồng, bên mua phải mất số tiền cọc nói trên, nhưng về mặt tình cảm đạo đức, tôi không lấy số tiền cọc đó mà chuyển qua cho ông H tiếp quản theo như ông H yêu cầu và tiếp tục giao dịch thửa đất này với ông H. Vào ngày 25-9-2022, tôi cùng ông H đã làm "Biên bản cam kết không tranh chấp", theo đó

ông H đã thừa nhận không có tranh chấp gì với vợ con của ông M đối với việc mua bán lô đất của tôi và ông H cam kết chịu trách nhiệm với 100.000.000đ của ông M. Vì vậy, tôi đã ra công chứng sang tên chủ sở hữu quyền sử dụng đối với thửa đất nói trên cho ông H, ông H giao cho tôi số tiền còn lại 100.000.000đ.

Về phần Bà Nguyễn Thị B, từ khi ông M và ông H liên hệ tôi để mua đất đến khi ra công chứng, tôi chỉ làm việc với ông M và ông H, tôi không biết bà B là ai và cũng không ai nhắc đến sự có mặt của bà B. Chỉ sau khi tôi sang tên đất cho ông H rồi thì bà B mới xuất hiện và yêu cầu tôi trả tiền. Nay tôi không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Để chứng minh cho ý kiến của mình, ông N cung cấp cho Toà án các tài liệu gồm: 01 bản chính Biên bản cam kết không tranh chấp ngày 25-9-2022; 01 bản phô tô Giấy uỷ quyền ngày 05-5-2022 tại UBND xã B, huyện C; 01 bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 371746 ngày 09-4-1994 cấp cho hộ Ông Đặng N.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị N2 trình bày:*

Tôi vẫn giữ nguyên ý kiến của chồng tôi Ông Đặng N. Từ khi đặt cọc cho đến khi chuyển nhượng, gia đình chúng tôi chỉ biết ông H, ông M. Bà B chưa khi nào đến yêu cầu gia đình tôi chuyển nhượng cho bà B. Gia đình tôi đã thực hiện xong việc mua bán đất, cũng đã nhận đủ số tiền như đã cam kết. Vì vậy, vợ chồng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà B.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trần Công H trình bày*:

Vào ngày 30-4-2022 tôi và anh trai là ông Trần Công M có thoả thuận mua lô đất của Ông Đặng N, ông M đứng ra đặt cọc 100.000.000đ và hẹn 25 ngày kể từ ngày đặt cọc sẽ ra làm thủ tục công chứng. Sau đó vào ngày 04-5-2022 tôi và ông M thoả thuận với nhau về việc tôi sẽ mua lô đất của ông N và tôi trả lại 100.000.000đ tiền cọc cho ông M. Sau đó, ông M yêu cầu ông N uỷ quyền cho tôi nên vào ngày 05-5-2022, ông N làm giấy uỷ quyền tại UBND xã cho tôi đi làm giấy tờ có liên quan.

Vì tin tưởng anh em nên khi tôi trả cho ông M số tiền 100.000.000đ không có viết giấy tờ gì cả, tuy nhiên có ông Trần Công V và nhiều người khác làm chứng.

Đến ngày 25-9-2022, tôi và gia đình ông N đã làm biên bản cam kết không tranh chấp và tôi thừa nhận đối với số tiền 100.000.000đ đặt cọc của ông M thì tôi chịu trách nhiệm.

Hiện nay, ông N và gia đình đã làm thủ tục chuyển nhượng lô đất trên cho tôi và tôi đã thanh toán số tiền 100.000.000đ còn lại. Việc tôi đứng tên trong Hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn hợp lý, tôi đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Để chứng minh cho lời trình bày của mình, ông H cung cấp cho Toà án các tài liệu gồm: 01 Hợp đồng đặt cọc, chữ viết qua giấy than, đề ngày 30-4-2022; 01 bản chính Hợp đồng đặt cọc ngày 01-5-2022; 01 bản sao Giấy uỷ quyền ngày 05-5-2022 tại UBND xã B, huyện C.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trần Công Đ trình bày:*

Ông Trần Công Đ có bố là ông Trần Công M và mẹ là Bà Nguyễn Thị B. Trong quá trình chung sống, bố mẹ ông Đ sinh được 02 người con là ông Đ và ông Trần Công T2 (sinh năm 1997, chết ngày 13-7-2021).

Ông Đ đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị B buộc Ông Đặng N phải trả cho Bà Nguyễn Thị B, ông Trần Công Đ và ông Trần Công N1 số tiền là 200.000.000đ, trong đó 100.000.000đ là tiền đặt cọc và 100.000.000đ là tiền phạt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 30-4-2022 giữa Ông Đặng N và ông Trần Công M .

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trần Công N1 trình bày*:

Ông N1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi vì:

Khi con trai Ông là Trần Công M (đã chết) đặt cọc cho Ông Đặng N để mua lô đất trên, đã đồng ý cho Ông Đặng N uỷ quyền cho ông Trần Công H đi làm sổ đỏ. Sau khi làm xong sổ đỏ thì ông Trần Công M đồng ý để Ông Đặng N chuyển nhượng qua ông Trần Công H.

Về nghĩa vụ: Ông Trần Công H đã hoàn trả lại số tiền đặt cọc cho ông Trần Công M nên ông M mới đồng ý cho ông H nhận uỷ quyền. Số tiền còn lại ông Trần Công H đã thanh toán trực tiếp cho Ông Đặng N sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Các việc này Ông N1 được biết và có nhiều người làm chứng, vì là anh em nên không viết giấy tờ, chỉ cam kết bằng miệng.

Vì vậy nên Ông N1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị B, đồng ý với ý kiến của Ông Đặng N.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Đặng Văn D trình bày*:

Tôi là con của Ông Đặng N và bà Nguyễn Thị N2. Vào ngày 30-4-2022, ông H cùng ông M có đến nhà cha tôi để thoả thuận chuyển nhượng đất và đặt cọc nên các bên lập hợp đồng đặt cọc, tôi có ký vào hợp đồng đặt cọc. Ông M là người giao số tiền đặt cọc 100.000.000đ và đại diện ký. Sau đó đến ngày 05-5-2022, tôi là người chở cha tôi đến Uỷ ban nhân dân xã để uỷ quyền cho ông H đại diện làm thủ tục giấy tờ. Quá trình mua bán diễn ra đều có cả ông M và ông H. Ông H có yêu cầu cha tôi và tôi ký lại hợp đồng đặt cọc khác, nhưng tôi không nhớ chính xác thời điểm nào. Sau khi ông M chết, gia đình tôi đã làm xong thủ tục chuyển nhượng cho ông H thì mẹ con bà B mới đến nhà quậy phá, chúng tôi phải nhờ hàng xóm can thiệp. Việc ông H có trả lại 100.000.000đ cho ông M hay không là chuyện mua chung của hai anh em trong gia đình, phải tự giải quyết. Cha mẹ cũng không bẻ cọc, cũng không lấy thêm đồng nào, đã thực hiện xong việc mua bán. Cha mẹ tôi đã già yếu, không thể liên tục đến Toà, tôi đề nghị Toà án xem xét cho cha mẹ tôi.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Đặng Văn L1, ông Đặng Văn L và bà Đặng Thị L2 trình bày*:

Chúng tôi không chứng kiến việc thoả thuận đặt cọc, mua bán đất giữa cha tôi với anh em ông H vào ngày 30-4-2022. Tuy nhiên, tại thời điểm công chứng chuyển nhượng cho ông H, ông H đã cam kết không tranh chấp với vợ con ông

M nên gia đình tôi mới đồng ý tiếp tục chuyển nhượng và ký, việc tranh chấp xảy ra là do anh em nhà ông H không đoàn kết. Cha mẹ tôi nay quá già yếu và khó khăn, nên đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu của Bà Nguyễn Thị B. Chúng tôi không có ý kiến hay yêu cầu gì về quyền lợi cho bản thân đối với thửa đất đã chuyển nhượng.

** Người làm chứng - ông Trần Công V trình bày*:

Ông V là con nhà Chú Bác với ông Trần Công H. Ngày đó (không nhớ rõ ngày tháng), bác của Ông V là Trần Công N1 có gọi điện cho Ông V qua nhà vì điện bị chập, nên Ông V qua nhà Ông N1 để sửa điện. Lúc Ông V sửa điện nhà trên thì có nghe ông Trần Công M nói gì đó với ông Trần Công H về đất đai của Ông Đặng N ở Thôn T, ông H có đưa cho ông M 02 xấp tiền tờ 500.000đ cột dây xu. Nhưng Ông V không biết là bao nhiêu tiền, nội dung trao đổi cụ thể giữa hai anh em ông H ông không nghe rõ vì ông không quan tâm chuyện người khác.

** Người làm chứng - bà Lê Thị N3 trình bày*:

Bà N3 là chị dâu của ông Trần Công H. Vào ngày 04-5-2022, Bà N3 có về nhà ông Trần Công N1 chơi đến chiều ngủ dậy thì thấy ông Trần Công H có đưa cho ông Trần Công M số tiền 100.000.000đ đặt cọc lô đất màu ở Thôn T của Ông Đặng N.

** Người làm chứng - bà Trần Thị Thanh T trình bày*:

Bà T là chị ruột ông Trần Công H. Vào khoảng 14h-15h ngày 04-5-2022, tại nhà ông Trần Công N1 (cha ruột) lúc vừa ngủ trưa dậy, Bà T có thấy ông H đưa cho ông Trần Công M 100.000.000đ, Bà T có nghe hai bên nói với nhau về tiền đặt cọc đất hoa màu gì đó mà ở Thôn T của Ông Đặng N thì phải. Do hôm đó chị em trong gia đình về quê tổ chức liên hoan tại nhà Ông N1 nên Bà T chứng kiến sự việc.

** Người làm chứng - bà Trần Thị Thanh H1 trình bày*:

Bà H1 là chị ruột ông Trần Công H. Vào khoảng 15h ngày 04-5-2022 tại nhà ông Trần Công N1, Bà H1 có thấy ông H đưa cho ông M 100.000.000đ tiền mua đất của Ông Đặng N.

** Người làm chứng - bà Trần Thị Thanh T1 trình bày*:

Bà T1 là em ruột ông Trần Công H. Vào khoảng 15h ngày 04-5-2022 tại nhà ông Trần Công N1, Bà T1 có chứng kiến ông H đưa cho ông Trần Công M 100.000.000đ để mua 01 lô đất màu tại thôn T, xã B của vợ chồng Ông Đặng N. Ông M đã đặt cọc số tiền 100.000.000đ cho ông N, nay ông H thối trả lại cho ông M do ông M không có nhu cầu sang tên.

** Người làm chứng - ông Nguyễn Văn G trình bày*:

Vào ngày 30-4-2022, tôi có chứng kiến thoả thuận đặt cọc giữa ông M và ông N, tôi có ký vào giấy đặt cọc để làm chứng. Tại thời điểm đó, có cả ông H đi cùng ông M. Còn nội dung cụ thể mua bán giữa các bên sau này tôi không rõ.

** Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2023/DS-ST ngày 20-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng đã quyết định như sau:*

Căn cứ vào: Các Điều 117 và 328 của Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 161, khoản 1 Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số: 326/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị B về việc buộc Ông Đặng N trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc với tổng số tiền 200.000.000đ theo hợp đồng đặt cọc ngày 30-4-2022.

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị B phải chịu 10.000.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000đ theo biên lai thu số 0004711 ngày 17-11-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng; như vậy, bà B còn phải nộp 5.000.000đ.

3. Về chi phí tố tụng khác: Ông Đặng N phải chịu 5.000.000đ tiền chi phí giám định; ông N đã nộp và chi trả xong.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

** Đơn kháng cáo:*

Ngày 03-10-2023, Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nói trên và yêu cầu Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm xem xét, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cụ thể: Buộc Ông Đặng N phải trả cho Bà Nguyễn Thị B, ông Trần Công Đ và ông Trần Công N1 tổng số tiền là 200.000.000đ, trong đó 100.000.000đ là tiền đặt cọc và 100.000.000đ là tiền phạt cọc.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến*:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị B do không có căn cứ và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2023/DS-ST ngày 20-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] "Hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" lập ngày 30-4-2022, có nội dung ông Trần Công M đặt cọc số tiền 100.000.000đ cho Ông Đặng N để nhận chuyển nhượng thửa đất số 32, tờ bản đồ số 16, diện tích 710m^2 tại thôn T, xã B, huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng, loại đất màu, thời hạn sử dụng đất đến tháng 7-2064 với giá chuyển nhượng là 200.000.000đ. Thửa đất đã được Uỷ ban nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B371746 ngày 09-12-1994 cho hộ Ông Đặng N. Tham gia làm chứng việc đặt cọc có ông Đặng Văn D và ông Nguyễn Văn G.

[2] Bà Nguyễn Thị B căn cứ hợp đồng đặt cọc trên để cho rằng chồng bà là ông Trần Công M đại diện cho hai vợ chồng đi đặt cọc chuyển nhượng đất với Ông Đặng N.

Ông Trần Công H là em ruột của ông Trần Công M thì trình bày việc đặt cọc chuyển nhượng theo hợp đồng nói trên là do hai anh em ông M và ông H cùng nhau thực hiện nhưng để cho ông M đứng tên trên giấy tờ.

Vợ chồng Ông Đặng N, bà Nguyễn Thị N2 và những người làm chứng việc đặt cọc là ông Đặng Văn D, ông Nguyễn Văn G cùng trình bày là có sự việc ông M, ông H cùng nhau đến gặp ông N, cùng tham gia đặt cọc cho ông N để nhận chuyển nhượng thửa đất số 32 nói trên nhưng để cho ông M đại diện đứng tên trên giấy tờ đặt cọc.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy: Lời khai của ông Trần Công H là phù hợp với lời khai của Ông Đặng N, bà Nguyễn Thị N2, ông Đặng Văn D, ông Nguyễn Văn G. Đồng thời, ngày 05-5-2022, Ông Đặng N đã lập văn bản uỷ quyền cho ông Trần Công H đại diện cho ông N để đi làm pháp lý về giấy tờ, đo đạc, tách thửa đất số 32 nói trên. Sự kiện này phù hợp với phần trình bày của ông H về việc ông M và ông H đã thoả thuận với nhau về việc ông H sẽ mua lô đất của ông N và ông H trả lại 100.000.000đ tiền cọc cho ông M. Tại thời điểm ông N uỷ quyền cho ông H đi làm thủ tục pháp lý đối với thửa đất chuyển nhượng thì ông M còn sống nhưng không có ý kiến gì (ông M mất ngày 14-6-2022).

Như vậy, có căn cứ để Hội đồng xét xử xác định việc đặt cọc ngày 30-4-2022 là do ông Trần Công M và ông Trần Công H cùng thực hiện.

[4] Sau khi ông Trần Công M chết thì ông Trần Công H đã viết Biên bản cam kết không tranh chấp với gia đình ông M cho Ông Đặng N để tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng. Ngày 14-10-2022, Ông Đặng N cùng các thành viên trong hộ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Trần Công H tại Văn phòng Công chứng Đặng Duy Hùng; ông H thanh toán số tiền còn lại 100.000.000đ và đã được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp pháp luật. Như vậy, ông N đã hoàn thành các nghĩa vụ theo thoả thuận tại Hợp đồng đặt cọc.

Do đó, việc Bà Nguyễn Thị B khởi kiện đối với bên nhận cọc Ông Đặng N để yêu cầu trả lại tiền nhận cọc và phạt cọc với tổng số tiền 200.000.000đ vì cho rằng ông N vi phạm nghĩa vụ cam kết, không thực hiện chuyển nhượng quyền

sử dụng đất cho những người thuộc hàng thừa kế của ông Trần Công M , mà chuyển nhượng cho người khác là không có căn cứ để được Toà án chấp nhận.

[5] Toà án cấp sơ thẩm đã đánh giá và xét xử vụ án với kết quả không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị B là có căn cứ, đúng pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm, Bà Nguyễn Thị B không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bà B; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuy nhiên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2023/DS-ST ngày 20-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng đã nhận định: *"quyền sử dụng thửa đất số 281, tờ bản đồ số 19 (thửa số 32, tờ bản đồ số 16 cũ), diện tích 422,4m^2, tại thôn T, xã B, huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 261516 hiện do ông Trần Công H đứng tên được hình thành từ vốn góp, là tài sản chung theo quy định tại các Điều 208 và 209 Bộ luật Dân sự, trong đó ông H góp 50% vốn, vợ chồng ông M góp 50% vốn";* đây là nhận định, đánh giá vượt quá phạm vi giải quyết của vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa Bà Nguyễn Thị B và Ông Đặng N. Toà án cấp phúc thẩm không công nhận phần nhận định này của Toà án cấp sơ thẩm.

[6] Bà Nguyễn Thị B không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[7] Đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp các tình tiết khách quan của vụ án và quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 148, Điều 289, Khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 117 và 328 của Bộ luật Dân sự;

- Nghị quyết 326/2016 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:

I. Không chấp nhận Đơn kháng cáo của Bà Nguyễn Thị B

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2023/DS-ST ngày 20-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị B về việc buộc Ông Đặng N trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc với tổng số tiền 200.000.000đ *(hai trăm triệu đồng)* theo hợp đồng đặt cọc ngày 30-4-2022.

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị B phải chịu 10.000.000đ *(mười triệu đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000đ *(năm triệu đồng)* theo biên lai thu số 0004711 ngày 17-11-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng; như vậy, bà B còn phải nộp 5.000.000đ *(năm triệu đồng)*.

3. Về chi phí tố tụng khác: Ông Đặng N phải chịu 5.000.000đ *(năm triệu đồng)* tiền chi phí giám định; ông N đã nộp và chi trả xong.

II. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị B phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000504 ngày 05-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng; đã nộp đủ.

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

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 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.

***Nơi nhận**:*
- Các đương sự;
- VKSND Thành phố Đà Nẵng;
- TAND H. Hoà Vang, TPĐN;
- Chi cục THADS H. Hoà Vang, TPĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trần Thị Thanh Mai