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

Bản án số: 65/2023/DS-PT
Ngày 22-8-2023
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 tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Ửng.

Các Thẩm phán: Ông K'Tiêng và ông Nguyễn Tài Sử.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Trang, là Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tám – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 42/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 7 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2023/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo, kháng nghị,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 52/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2023 và Thông báo thời gian mở lại phiên tòa số: 257/TB-DS ngày 09 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C; địa chỉ: TDP 04, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt*.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng T; địa chỉ: TDP 03, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt*.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Viết C; địa chỉ: TDP 04, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (*theo văn bản ủy quyền ngày 13-5-2022*) – *Có mặt*.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Hoàng Y; địa chỉ: TDP 04, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*.

2. Ông Lê Văn Ch và bà Bùi Thị Th; địa chỉ: TDP 05, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*.

3. Ông Nguyễn Nhật Tr và bà Huỳnh Thị Mộng K; địa chỉ: TDP 05, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*.

4. Ông Nguyễn Mạnh D; địa chỉ: TDP 03, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*.

5. Ông Nguyễn Quốc B; địa chỉ: TDP 03, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng T.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 13-4-2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn C trình bày:

Ngày 21-12-2021, ông đặt cọc cho bà Nguyễn Thị Hồng T số tiền 300.000.000 đồng để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 393, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.316m^2 *(ngang 35m, dài 38,8m)* theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 05-5-2021 cho ông Nguyễn Nhật Tr, bà Huỳnh Thị Mộng K và ông Lê Văn Ch, bà Bùi Thị Th *(ông Tr, bà K, ông Ch, bà Th đã ủy quyền cho bà T thực hiện việc chuyển nhượng)* với giá 1.700.000.000 đồng *(trong đó giá trị quyền sử dụng đất là 1.600.000.000 đồng và bà T trích lại cho ông 100.000.000 đồng để làm đường)*. Sau khi đặt cọc, ông liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố G để tìm hiểu thì được biết thửa đất không có đường đi và không đủ điều kiện tách thửa. Do đó, ông và bà T thỏa thuận miệng về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và hai bên sẽ tìm người để chuyển nhượng thửa đất trên, nếu tìm được thì bà T sẽ trả lại cho ông số tiền 300.000.000 đồng đã đặt cọc. Tuy nhiên, sau khi tìm được người nhận chuyển nhượng thì bà T chỉ trả lại cho ông 120.000.000 đồng. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu bà T phải trả lại số tiền cọc 300.000.000 đồng và phạt cọc 600.000.000 đồng, tổng số tiền bà T phải trả cho ông là 900.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, ông rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc 600.000.000 đồng và số tiền đặt cọc 120.000.000 đồng mà bà T đã trả, chỉ yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và buộc bà T phải trả cho ông số tiền đặt cọc 180.000.000 đồng còn lại.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng T và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà thừa nhận có việc ký kết hợp đồng đặt cọc và ông C đã đặt cọc cho bà số tiền 300.000.000 đồng như ông C trình bày. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 20 ngày sẽ đến Văn phòng Công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên, khi đến hạn ký kết hợp đồng, bà liên hệ nhiều lần nhưng ông C không đến phòng công chứng để ký kết hợp đồng như thỏa thuận. Do đó, ngày 08-4-2022, bà đã chuyển nhượng thửa đất cho bà Nguyễn Hoa Kim A. Cùng ngày 08-4-2022, sau khi chuyển nhượng cho bà A, bà nhận thấy ông C bị thiệt hại quá nhiều nên đã chuyển khoản cho ông C 120.000.000 đồng, số tiền này hai bên không thỏa thuận trước. Việc ông C không ký kết hợp đồng chuyển nhượng là

lỗi của ông C nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C, đề nghị Tòa án không chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- *Bà Trần Thị Hoàng Y:* Bà là vợ của ông C và đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C, đề nghị Tòa án chấp nhận.

- *Ông Nguyễn Mạnh D:* Ông là em ruột của bà T. Ngày 08-4-2022, bà T nhờ ông chuyển khoản cho ông C số tiền 120.000.000 đồng. Ông không liên quan đến hợp đồng đặt cọc giữa bà T với ông C, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Ông Nguyễn Quốc B:* Ông là chồng của bà T, ông không liên quan và không có ý kiến gì về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông C và bà T, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Ông Nguyễn Nhật Trì, bà Huỳnh Thị Mộng K và ông Lê Văn Ch, bà Bùi Thị Th:* Các ông bà là chủ sử dụng thửa đất số 393, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.316m². Các ông bà đã ủy quyền cho bà T toàn quyền chuyển nhượng thửa đất trên nên không có ý kiến gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2023/DS-ST ngày 17-5-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông đã quyết định:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 217; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng khoản 2 Điều 328, Điều 425 của Bộ luật Dân sự; 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 ông C: Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 21-12-2021 giữa ông C và bà T; buộc bà T phải trả cho ông C và bà Y số tiền 180.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn đình chỉ giải quyết yêu cầu phạt cọc của ông C đối với số tiền 720.000.000 đồng; quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26-5-2023, bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng T kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C.

Ngày 26-5-2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông kháng nghị đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C về việc buộc bà T phải trả lại cho ông C số tiền 180.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên yêu cầu kháng nghị; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông:

- Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia, Thư

ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông, hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng T nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định. Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông trong thời hạn luật định.

[2]. Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo, kháng nghị:

[2.1]. Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 21-12-2021, hai bên thỏa thuận ông C đặt cọc cho bà T số tiền 300.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 393, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.316m^2 *(ngang 35m, dài 38,8m)*, tọa lạc tại thôn N, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Tr, bà K và ông Ch, bà Th. Như vậy, hợp đồng đặt cọc đã phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 117 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[2.2]. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc thì ngày 10-01-2022, các bên phải có mặt tại văn phòng công chứng hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều không chứng minh được đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình theo thời hạn ghi trong hợp đồng nên trong trường hợp này cần xác định cả hai bên đều có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng đặt cọc. Do đó, áp dụng tinh thần hướng dẫn tại điểm d, khoản 1, mục I Nghị quyết số: 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16-4-2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, cần buộc bên nhận cọc phải hoàn trả lại cho bên đặt cọc số tiền đã nhận là 300.000.000 đồng và không phạt cọc là phù hợp. Việc Tòa án cấp sơ tuyên hủy hợp đồng đặt cọc theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ theo quy định tại Điều 423 của Bộ luật Dân sự.

Nguyên đơn cho rằng hai bên đã thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, bị đơn không thừa nhận nhưng thực tế sau thời hạn thỏa thuận hai bên tiến tới giao kết hợp đồng thì ngày 08-4-2022 phía bị đơn đã chuyển nhượng cho người khác và đã chuyển trả lại cho nguyên đơn 120.000.000 đồng, số tiền nhận cọc còn lại là 180.000.000 đồng.

[2.3]. Về trách nhiệm hoàn trả: Tài liệu chứng cứ và lời khai của các đương sự thể hiện bà T là người được các chủ sử dụng đất ủy quyền ký kết hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn. Sau khi nhận cọc của nguyên đơn thì bà T đã giao lại số tiền 300.000.000 đồng cho các chủ sử dụng đất là ông Tr, bà K và ông Ch, bà Th. Như vậy, theo quy định tại khoản 1 Điều 139 của Bộ luật Dân sự thì giao dịch do bà T xác lập làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của người được đại diện là ông Tr, bà K và ông Ch, bà Th. Lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải tuyên buộc ông Tr, bà K và ông Ch, bà Th trả lại số tiền đặt cọc 180.000.000 đồng còn lại cho nguyên đơn mới

đúng nhưng lại tuyên buộc bà T phải trả lại cho nguyên đơn là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên buộc ông Tr, bà K và ông Ch, bà Th phải trả lại số tiền 180.000.000 đồng cho nguyên đơn.

[2.4]. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát cho rằng trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã có vi phạm về thủ tục tố tụng là có căn cứ. Tuy nhiên, các vi phạm này không làm thay đổi bản chất của việc giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử không chấp nhận quan điểm đề nghị hủy bản án sơ thẩm mà chỉ nêu ra để Tòa án cấp sơ thẩm nghiêm túc rút kinh nghiệm, cụ thể:

- Quyết định hoãn phiên tòa số: 46/2022/QĐST-DS ngày 11-11-2022 do Thẩm phán Lê Xuân D ký Chủ tọa phiên tòa nhưng Biên bản phiên tòa ngày 11-11-2022 lại do Thẩm phán Đỗ Văn Th ký Chủ tọa phiên tòa.

- Ngày 08-3-2023 ban hành quyết định tạm ngừng phiên tòa và ấn định thời gian mở lại phiên tòa vào ngày 10-4-2023 là quá thời hạn theo quy định tại khoản 2 Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Tại Thông báo số: 06/2023/TB-TA ngày 25-4-2023 ấn định thời gian mở lại phiên tòa vào lúc 13 giờ 30 phút ngày 11-5-2023 nhưng vào lúc 08 giờ 00 phút đã mở phiên tòa.

- Tính án phí dân sự sơ thẩm không đúng quy định của pháp luật.

[2.5]. Từ những vấn đề phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà T và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa về việc sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C. Tuy nhiên, cần sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc các chủ sử dụng đất là ông Tr, bà K và ông Ch, bà Th phải trả lại cho ông C số tiền 180.000.000 đồng đã đặt cọc cho phù hợp.

[2.6]. Đối với các nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3]. Về án phí:

[3.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc không được chấp nhận và yêu cầu trả lại tiền cọc được chấp nhận nên ông C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch; ông Tr, bà K và ông Ch, bà Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

[3.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho bà T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng T và một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2023/DS-ST ngày 17-5-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

1. Áp dụng khoản 1 Điều 139, Điều 328, Điều 562, khoản 2 Điều 567, Điều 568 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C.

Buộc ông Lê Văn Ch và bà Bùi Thị Th, ông Nguyễn Nhật Tr và bà Huỳnh Thị Mộng K phải trả lại cho ông Nguyễn Văn C số tiền 180.000.000đ (*một trăm tám mươi triệu đồng*) đã đặt cọc, trong đó ông Lê Văn Ch và bà Bùi Thị Th phải trả lại cho ông Nguyễn Văn C số tiền 90.000.000đ (*chín mươi triệu đồng*); ông Nguyễn Nhật Tr và bà Huỳnh Thị Mộng K phải trả lại cho ông Nguyễn Văn C số tiền 90.000.000đ (*chín mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 21-12-2021 giữa ông Nguyễn Văn C với bà Nguyễn Thị Hồng T.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số Y ngày 13-4-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

- Buộc ông Lê Văn Ch và bà Bùi Thị Th phải chịu 4.500.000đ (*bốn triệu năm trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc ông Nguyễn Nhật Tr và bà Huỳnh Thị Mộng K phải chịu 4.500.000đ (*bốn triệu năm trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Hồng T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số Z ngày 08-6-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

3. Đối với các nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9

của 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:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND thành phố Gia Nghĩa;
- VKSND thành phố Gia Nghĩa;
- Chi cục THADS thành phố G;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, THCTP, HSVA.

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

(Đã ký tên, đóng dấu)

Nguyễn Anh Ửng