

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số 12A/2023/DS-PT
Ngày 10-3-2023
Về việc tranh chấp hợp đồng
đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H 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 Tài Sử

Các Thẩm phán: Ông Bùi Danh Đại ông Lê Quốc Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Đoàn Thùy An là Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Dương Phúc Trường.

Ngày 10 tháng 3 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: 111/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số: 71/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 08/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 01 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 24/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đỗ Văn S; địa chỉ: Bon U2, thị trấn E, huyện J, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L; địa chỉ: Số 10 Trần Hưng Đạo, thị trấn E, huyện J, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Huy H – Luật sư – Công ty TNHH MTV T; địa chỉ: 73 Ybìh Alêô, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H – Có mặt

Bà Bùi Thị L – Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn 7, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Trung X; địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn E, huyện J, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Hồng N; địa chỉ: Bon U2, thị trấn E, huyện J, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Nguyễn Văn L; địa chỉ: Số 10 Trần Hưng Đạo, thị trấn E, huyện J, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện đề ngày 03/03/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/11/2021 ông Đỗ Văn S, bà Trần Thị Hồng N ký Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) và tài sản gắn liền với đất với ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị L. Theo đó ông S, bà N nhận chuyển nhượng đất của ông H bà L theo thửa đất số 197 tờ bản đồ số 27 với diện tích là 16.166 m² đất tọa lạc tại thôn 12, xã Nam Dong, huyện J với giá là 990.000.000 đồng. Ông S, bà N đã đặt cọc trước 200.000.000 đồng. Thời hạn thực hiện hợp đồng là từ ngày 25/11/2021 đến ngày 07/12/2021. Ngày 07/12/2021 các bên ra phòng công chứng thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với nhau thì phía ông S, bà N thanh toán hết số tiền cho ông H, bà L.

Trong hợp đồng đặt cọc có thể hiện nghĩa vụ của các bên ai có lỗi thì mất tiền cọc và phạt cọc.

Trong hợp đồng đặt cọc có thể hiện nếu thừa đất chuyển nhượng nằm trong quy hoạch thì bên nhận cọc phải trả lại toàn bộ số tiền cho bên đặt cọc.

Đến ngày 07/12/2021 giữa ông S, bà N không cùng ông H, bà L ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với nhau vì ông S, bà N hỏi cơ quan chức năng trả lời đất chuyển nhượng đã quy hoạch đất quốc phòng nên ông Đỗ Văn S yêu cầu ông H, bà L trả lại tiền cọc nhưng ông H, bà L không trả nên ông S khởi kiện yêu cầu ông H bà L phải trả lại số tiền là 200.000.000 đồng theo giấy đặt cọc; đối với yêu cầu phạt cọc thì ông Đỗ Văn S xin rút toàn bộ yêu cầu này.

*** Bị đơn, người được bị đơn ủy quyền trình bày:** Đúng ngày 25/11/2021 thì giữa ông Nguyễn Văn H và ông Đỗ Văn S bà Trần Thị Hồng N có ký hợp đồng đặt cọc, số tiền đặt cọc, giá chuyển nhượng QSDĐ với nhau các bên như ông S đã trình bày; Ngày 06/12/2021 thì ông H có điện thoại nhắc ông S, bà N để ngày 07/12/2021 hai bên ra phòng công chứng để thực hiện hợp đồng này nhưng sau đó ông S, bà N hẹn lại đến ngày 08/12/2021 thì cùng ra phòng công chứng để hai bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nhưng đến ngày 08/12/2021 ông H có đến nhà ông S, bà N để yêu cầu hai bên cùng ra phòng chứng thì ông S, bà N nói mua đất để đầu cơ nhưng hiện diện tích đất này nằm trong quy hoạch nên không đồng ý mua nữa nên không chịu tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S, vì ông S, bà N là người vi phạm, không thực hiện theo hợp đồng đặt

cọc nên phải mất cọc theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 71/2022/DS-ST ngày 28-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông: Căn cứ khoản 3 điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; điều 157; điều 217; Điều 218; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328; Điều 357 của Bộ luật dân sự và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn S.

Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị L phải trả lại số tiền là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*) cho ông Đỗ Văn S và bà Trần Thị Hồng N

Áp dụng khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự tính lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền;

Đình chỉ xét xử phần yêu cầu phạt cọc là 200.000.000 đồng do nguyên đơn rút yêu cầu.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định án phí, thông báo quyền kháng cáo và quyền yêu cầu và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 12-10-2022, ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị L kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 71/2022/DSST ngày 28-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông. Đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa các đương sự giữ yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, 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.

- Về nội dung: Sau khi nêu nội dung, đánh giá chứng cứ đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, quan điểm của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Đơn kháng cáo của bị đơn ông Bùi Văn H và bà Bùi Thị L nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị L được Ủy ban nhân dân

huyện Cư Jut cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BC 090190 ngày 29/01/2010 thửa đất số 197 tờ bản đồ số 27 với diện tích là 16.166 m² đất lâm nghiệp tọa lạc tại thôn 12, xã N, huyện J, tỉnh Đắk Nông.

Ngày 25/11/2021, ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị L (Bên A) với ông Đỗ Văn S và bà Trần Thị Hồng N (Bên B) đã ký hợp đồng đặt cọc với với số tiền là 200.000.000 đồng để ông H, bà L chuyển nhượng diện tích đất theo thửa đất số 197 tờ bản đồ số 27 với diện tích là 16.166 m² đất tọa lạc tại thôn 12, xã N, huyện J, tỉnh Đắk Nông với giá là 990.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận 12 ngày sau sẽ cùng ra văn phòng công chứng để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng đặt cọc ghi nhận điều khoản “*Trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì bên nhận cọc (bên A) phải hoàn trả đầy đủ số tiền cho bên đặt cọc (bên B)*”.

Tuy nhiên, trong khoảng thời gian chờ ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì ông S và bà N liên hệ với cơ quan chuyên môn tại huyện J, tỉnh Đắk Nông và được trả lời thửa đất 197 tờ bản đồ số 27 đã quy hoạch đất quốc phòng nên ông S bà N không yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, mà yêu cầu ông H, bà L trả lại tiền đặt cọc.

Xét thấy, Hợp đồng đặt cọc lập ngày 25/11/2021 là do hai bên thỏa thuận tự nguyện giao kết, các điều khoản của hợp đồng đặt cọc không trái quy định của pháp luật. Việc ông S, bà N không tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là do diện tích thửa đất 197 tờ bản đồ số 27 đã bị chính quyền quy hoạch đất quốc phòng nên ông S có quyền chấm dứt hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông H, bà L trả lại tiền đặt cọc theo thỏa thuận. Kết quả xác minh ngày 08/7/2022 tại Phòng Tài nguyên môi trường huyện J thể hiện tại thời điểm ngày 07/12/2021 thửa đất số 197 tờ bản đồ 27 thuộc diện quy hoạch đất quốc phòng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của S, buộc ông H, bà L phải trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cho ông S, bà N là có căn cứ, đúng pháp luật.

Ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị L kháng cáo cho rằng thửa đất số 197 tờ bản đồ 27 diện tích là 16.166 m² ông bà có đủ điều kiện được chuyển nhượng QSDĐ. Hội đồng xét xử thấy rằng, tuy thửa đất của ông bà đủ điều kiện chuyển nhượng QSDĐ nhưng trái với thỏa thuận ghi trong hợp đồng đặt cọc lập ngày 25/11/2021. Tại giai đoạn phúc thẩm, ông bà không cung cấp được tài liệu gì mới nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H, bà L.

[3]. Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông H, bà L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị L, giữ nguyên Bản dân sự sơ thẩm số: 71/2022/DS-ST ngày 28-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

Căn cứ khoản 3 điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; điều 157; điều 217; Điều 218; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328; Điều 357 của Bộ luật dân sự; Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn S.

Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị L phải trả lại số tiền là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*) cho ông Đỗ Văn S và bà Trần Thị Hồng N.

Áp dụng khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự tính lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền;

Đình chỉ xét xử phần yêu cầu phạt cọc là 200.000.000 đồng do nguyên đơn rút.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị L phải nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*).

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị L phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0001717 ngày 20-10-2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

3. 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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk Song;
- Chi cục THADS huyện Đắk Song;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, Tổ HCTP.

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

Nguyễn Tài Sử