

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số 64/2023/DS-PT

Ngày 30 - 8 - 2023

“V/v Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vi Văn Chắt.

Các Thẩm phán: Bà Thái Thị Hồng Vân
Bà Phạm Thị Thúy Quỳnh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Ngọc Mạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 23 và ngày 30 tháng 8 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 51/2023/TLPT-DS ngày 18 tháng 7 năm 2023 về việc “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc”; do Bản án Dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2022 của Tòa án Nhân dân huyện H, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 119/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Minh P, sinh năm 1970; địa chỉ: Xóm 8, xã H, thành phố V, tỉnh Nghệ An; có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1980; địa chỉ: Khối C, phường V, thành phố V, tỉnh Nghệ An; có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn:* Ông Lê Đình V, sinh năm 1958 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1959; địa chỉ: Khối 2, thị trấn H, huyện Hưng N, tỉnh Nghệ An; ông V vắng mặt, bà H có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V và bà H: Ông Lê Thanh Đ, sinh năm 1968; địa chỉ: Khối 2, thị trấn H, huyện H, tỉnh Nghệ An; có mặt tại phiên tòa.

* Người kháng cáo: Ông Lê Đình V và bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10 tháng 5 năm 2022, bản tự khai và lời khai tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Minh P trình bày: Khoảng đầu năm 2021, anh P có nhận được thông tin ông Lê Đình V và bà Nguyễn Thị H

đang có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 120, tờ bản đồ số 15, địa chỉ tại Khối 6, thị trấn H, huyện H, tỉnh Nghệ An. Thửa đất được Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Nghệ An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 283760 ngày 10 tháng 02 năm 2015. Sau quá trình trao đổi bàn bạc, đến ngày 23 tháng 3 năm 2021, ông P, ông V và bà H thống nhất và ký giấy thỏa thuận đặt cọc mua bán đất với nội dung: Ông Lê Đình V và bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho ông P 600 m² đất ở (chiều rộng 24 mét, chiều sâu 25 mét) thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 15, địa chỉ tại Khối 6, thị trấn H, huyện H, tỉnh Nghệ An với giá 2.880.000.000 đồng, ông P đặt cọc trước 100.000.000 đồng. Hai bên thống nhất thỏa thuận: Nếu bên nào tự ý chấm dứt hợp đồng, phải chịu phạt gấp 05 lần tiền cọc. Việc ký kết thỏa thuận này có sự chứng kiến, làm chứng của anh Lê Thanh T. Ông P giao đủ 100.000.000 đồng tiền mặt cho ông V và bà H khi ký thỏa thuận. Tuy nhiên, sau khi ký thỏa thuận, ông V và bà H không thực hiện thủ tục tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P, mặc dù ông P đã nhiều lần yêu cầu. Thậm chí, ông V và bà H còn nói là không chuyển nhượng nữa cũng không chịu trả tiền cọc và tiền phạt cọc theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc đã ký kết trước đó. Ông P yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Lê Đình V và bà Nguyễn Thị H trả lại cho ông số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng; buộc ông Lê Đình V và bà Nguyễn Thị H trả cho ông P số tiền phạt cọc 500.000.000 đồng do tự ý chấm dứt hợp đồng.

Ông Lê Thanh Đ - Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Ngày 23 tháng 3 năm 2021, ông Lê Đình V và bà Nguyễn Thị H thống nhất và ký kết thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng đất với nội dung: Ông Lê Đình V và bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình P 600 m² đất ở (chiều rộng 24 mét, chiều sâu 25 mét) thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 15, địa chỉ tại Khối 6, thị trấn H, huyện H, tỉnh Nghệ An với giá 2.880.000.000 đồng, ông P đặt cọc trước 100.000.000 đồng. Hai bên thống nhất thỏa thuận: Nếu bên nào tự ý chấm dứt hợp đồng, phải chịu phạt gấp 05 lần tiền cọc. Việc ký kết thỏa thuận này có sự chứng kiến, làm chứng của anh Lê Thanh T. Ông V và bà H đã nhận đủ 100.000.000 đồng tiền mặt tại thời điểm ký kết thỏa thuận. Nhưng sau đó, con trai của ông V và bà H không đồng ý cho ông V và bà H chuyển nhượng đất với lý do ba người con của ông V, bà H chưa có đất, chưa có nhà ở. Do lo sợ tình cảm gia đình sút sể nên ông V, bà H không dám chuyển nhượng thửa đất trên cho ông P nữa. Hiện nay, ông P yêu cầu ông V, bà H trả tiền cọc theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết trước đó là 100.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 500.000.000 đồng thì bị đơn có quan điểm như sau: Phương án 1, để tránh tình trạng mất thời gian, giữ tình cảm thì bị đơn đồng ý cho ông P số tiền 100.000.000 đồng tiền cọc và chịu phạt cọc 100.000.000 đồng, tổng là 200.000.000 đồng; phương án 2, nếu anh P không đồng ý phương án 1 thì bị đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu vì lý do tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 23 tháng 3 năm 2021, Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 283760 ngày 10 tháng 02 năm 2015 mang tên ông Lê Đình V và bà Nguyễn Thị H đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn huyện H. Đến ngày 04 tháng 5 năm 2021, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này mới được xóa thế chấp. Hơn nữa, hợp đồng đặt cọc không ghi rõ thời hạn thực hiện hợp đồng. Vì thế, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng đặt cọc vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Bản án Dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2022 của Tòa án Nhân dân huyện H, tỉnh Nghệ An đã quyết định: Căn cứ Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 274, 275, 328, 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm b khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh P, buộc ông Lê Đình V và bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông Nguyễn Minh P 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 500.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng số tiền ông Lê Đình V và bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông Nguyễn Minh P là 600.000.000 đồng. Ngoài ra, Bản án còn tuyên về lãi suất do chậm thi hành án, quyền và nghĩa vụ thi hành án, nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22 tháng 8 năm 2022, ông Lê Đình V và bà Nguyễn Thị H kháng cáo cho rằng quyết định của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Nghệ An là không đúng, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu buộc ông V, bà H trả tiền đặt cọc của nguyên đơn do thời điểm các bên ký hợp đồng đặt cọc, quyền sử dụng đất đang thế chấp nên giao dịch này không có hiệu lực.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Minh P, bà Nguyễn Thị H và ông Lê Thanh Đ có biên bản thỏa thuận: Ông Nguyễn Đình P yêu cầu ông Lê Đình V, bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 350.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng 450.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị H và ông Lê Đình V đã trả cho ông Nguyễn Đình P toàn bộ số tiền 450.000.000 đồng; bà H và ông V đã giao tiền, ông P đã nhận đầy đủ số tiền 450.000.000 đồng. Hai bên đã thực hiện xong công việc theo thỏa thuận, không có tranh chấp gì với nhau và không yêu cầu thi hành án.

Phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân tỉnh Nghệ An tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Trong quá trình từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán được phân công

đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng trình tự, thủ tục phiên tòa.

- Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, những người tham gia tố tụng khác đã chấp hành đúng quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 85, Điều 86 và Điều 294 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về thủ tục kháng cáo: Ông Lê Đình V và bà Nguyễn Thị H kháng cáo và thuộc trường hợp được miễn tiền tạm ứng án phí nên được Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý, giải quyết là đúng pháp luật.

- Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét nội dung vụ án: Ông Nguyễn Minh P khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Đình V, bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông P số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 500.000.000 đồng do tự ý chấm dứt hợp đồng, tổng cộng 600.000.000 đồng. Bản án sơ thẩm của Tòa án Nhân dân huyện H, tỉnh Nghệ An đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông V và bà H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Đình P, bà Nguyễn Thị H và ông Lê Thanh Đ có văn bản thỏa thuận: Ông Nguyễn Đình P yêu cầu ông Lê Đình V, bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 350.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng 450.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị H và ông Lê Đình V đã trả cho ông Nguyễn Đình P toàn bộ số tiền 450.000.000; bà H và ông V đã giao tiền, ông P đã nhận đầy đủ số tiền 450.000.000 đồng. Hai bên đã thực hiện xong công việc theo thỏa thuận, không có tranh chấp gì với nhau và không yêu cầu thi hành án.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Sự thỏa thuận này là tự nguyện, không ai bị ép buộc hay lừa dối, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không vi phạm đạo đức xã hội nên cần được chấp nhận để sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3] Về án phí: Bị đơn ông Lê Đình V và bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi và đơn xin miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn án phí Dân sự sơ thẩm và Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

- Ông Nguyễn Đình P yêu cầu ông Lê Đình V, bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 350.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng);

- Bà Nguyễn Thị H và ông Lê Đình V đã trả cho ông Nguyễn Đình P toàn bộ số tiền 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng); bà Nguyễn Thị H và ông Lê Đình V đã giao tiền, ông Nguyễn Minh P đã nhận đầy đủ số tiền 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng). Hai bên đã thực hiện xong công việc theo thỏa thuận, không có tranh chấp gì với nhau và không yêu cầu thi hành án.

2. Về án phí: Căn cứ Điều 147, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; miễn án phí Dân sự sơ thẩm và án phí Dân sự phúc thẩm cho ông Lê Đình V và bà Nguyễn Thị H; trả lại cho ông Nguyễn Minh P 14.000.000 đồng (Mười bốn triệu đồng) số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Nghệ An theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003943 ngày 06 tháng 6 năm 2022.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Vi Văn Chắt