

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 26/2024/DS-PT

Ngày 25-3-2024

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Tín

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Hiền

Bà Huỳnh Thị Xuân Oanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thúy Oanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 115/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án sơ thẩm số: 21/2023/DSST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Vạn Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 15/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 23/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Mỹ H, sinh năm: 198x

Nơi cư trú: Thôn X, xã V, huyện V.N, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Vũ Như H2, luật sư Phan Thị Ngọc H3 – Công ty Luật TNHH MTV V và Đồng Nghiệp thuộc Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa; luật sư H2 có mặt, luật sư H3 vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Minh H1, sinh năm: 197x

Bà Bùi Thị L, sinh năm: 197x

Cùng cư trú: Thôn Q, xã V, huyện V.N, tỉnh Khánh Hòa

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Ngô Duy T, sinh năm: 199x; trú tại: Thôn H, xã V, huyện V.N, tỉnh Khánh Hòa (theo Giấy ủy quyền ngày 15/9/2022); có mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Minh H1, bà Bùi Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Lê Mỹ H trình bày:

Vào ngày 14/4/2022 giữa ông và vợ chồng ông Nguyễn Minh H1, bà Bùi Thị L có ký kết hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng một phần đối với thửa đất số 239, tờ bản đồ số 29 xã Vạn Lương; diện tích 4.877,7 m²; vị trí thửa đất: Thôn Quảng Phước, xã Vạn Lương, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CH 14616, với giá chuyển nhượng là 1.780.000.000 đồng.

Các bên thống nhất thời gian đặt cọc là 60 ngày, từ ngày 14/4/2022 đến ngày 14/6/2022; số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng. Nếu đến hết ngày 14/6/2022, ông H1, bà L không thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng thửa đất trên cho bên đặt cọc, thì bên nhận cọc trả cho bên đặt cọc số tiền đã nhận cọc và bồi thường gấp 02 lần số tiền đã nhận cọc; tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng. Ngược lại, nếu bên đặt cọc không nhận chuyển nhượng thửa đất thì sẽ mất số tiền đã đặt cọc. Cùng ngày ký hợp đồng đặt cọc, ông H đã chuyển số tiền 500.000.000 đồng cho vợ chồng ông H1, bà L.

Các bên thỏa thuận trong thời gian đặt cọc, vợ chồng ông H1, bà L phải mang tất cả các giấy tờ liên quan đến thửa đất để làm hợp đồng chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng phải có nghĩa vụ giao đủ số tiền còn lại là 1.280.000.000 đồng khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng.

Tuy nhiên, đến ngày 08/6/2022, bà L có gặp trực tiếp ông và xin gia hạn thời gian đặt cọc thêm 30 ngày. Theo đó, bà L xin gia hạn hợp đồng đặt cọc đến ngày 14/7/2022 và ông đã đồng ý. Đồng thời, theo yêu cầu của bà L, ngày 15/6/2022, ông đã đưa thêm 50.000.000 đồng tiền đặt cọc cho bà L.

Tuy nhiên, đến hết thời hạn gia hạn đặt cọc ngày 15/7/2022, bà L và ông H1 vẫn không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất như thỏa thuận, nên hai bên tiếp tục gia hạn hợp đồng thêm 30 ngày, kể từ ngày 15/7/2022 cho đến ngày 15/8/2022.

Đến ngày 15/8/2022, ông đã nhiều lần liên hệ ông H1, bà L để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất trên như thỏa thuận, nhưng ông H1, bà L không thực hiện. Vì vậy, ông đã làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã Vạn Lương để yêu cầu bị đơn thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng bị đơn không hợp tác.

Như vậy, bị đơn đã vi phạm Điều 3, Điều 4 của hợp đồng ký ngày 14/4/2022, lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc ngày 14/4/2022 giữa ông và vợ chồng ông Nguyễn Minh H1, bà Bùi Thị L. Buộc vợ chồng ông H1, bà L trả cho ông tổng số tiền đã đặt cọc hai lần là 550.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 550.000.000 đồng; tổng cộng là 1.100.000.000 đồng.

- Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Minh H1, bà Bùi Thị L là ông Ngô Duy T trình bày:

Vào ngày 14/4/2022 vợ chồng ông Nguyễn Minh H1, bà Bùi Thị L và ông Lê Mỹ H có ký kết hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng đối với thửa đất số 239, tờ bản đồ số 29 xã Vạn Lương; diện tích 4.877,7 m²; vị trí thửa đất: Thôn Quảng Phước, xã Vạn Lương, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa với giá chuyển nhượng là 1.780.000.000 đồng. Thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CH 14616 cho ông Nguyễn Minh H1, bà Bùi Thị L.

Hai bên thống nhất thỏa thuận là đặt cọc mua bán thửa đất trên với số tiền 500.000.000 đồng để đảm bảo cho việc chuyển nhượng thửa đất trên. Sau ký hợp đồng đặt cọc ngày 14/4/2022, ông H đã chuyển số tiền 500.000.000 đồng cho vợ chồng ông H1, bà L; sau đó có chuyển thêm 50.000.000 đồng; tổng cộng là 550.000.000 đồng.

Hai bên thống nhất thời hạn đặt cọc là 60 ngày, kể từ ngày 14/4/2022 đến ngày 14/6/2022, vợ chồng ông H1, bà L phải mang tất cả các giấy tờ liên quan đến thửa đất để làm hợp đồng chuyển nhượng và ông H phải có nghĩa vụ giao đủ số tiền còn lại là 1.280.000.000 đồng.

Tuy nhiên, sau đó qua kiểm tra thực địa thì phát hiện ranh giới thửa đất ổn định, nhưng diện tích thực tế sử dụng giảm so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên nhân là do một phần đất của gia đình đã được mở rộng thành đường đi và có sự chồng lấn ranh giới với thửa đất số 265 tờ bản đồ số 3 đất lâm nghiệp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có sự tranh chấp.

Vì vậy, bà L đã đến gặp ông H để xin gia hạn thêm thời gian để đi đăng ký biến động cho phù hợp với đất bị giảm.

Tại biên bản hòa giải ngày 03/8/2023, phía bị đơn đồng ý với yêu cầu trả lại số tiền đã nhận cọc là 550.000.000 đồng. Đối với yêu cầu phạt cọc 550.000.000 đồng thì phía bị đơn không đồng ý, vì nguyên nhân các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng là lỗi khách quan chứ không phải lỗi phía bị đơn.

Tại bản trình bày ý kiến ngày 12/9/2023 phía bị đơn trình bày đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, không đồng ý phạt cọc. Bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn 250.000.000 đồng, vì nguyên nhân chính mà nguyên đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng là do nguyên nhân không đủ tiền nhận chuyển nhượng, nên không có cơ sở để trả lại cọc và phạt vi phạm hợp đồng.

Tại Bản án sơ thẩm số: 21/2023/DSST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Vạn Ninh đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 721, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 328, Điều 423, Điều 424, Điều 428 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Mỹ H.

Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 14/4/2022 giữa ông Lê Mỹ H với ông Nguyễn Minh H1 và bà Bùi Thị L và các lần gia hạn ngày 08/6/2022 và ngày 15/7/2022.

Buộc ông Nguyễn Minh H1 và bà Bùi Thị L hoàn trả lại cho ông Lê Mỹ H số tiền là 550.000.000 đồng và bồi thường số tiền 500.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc; tổng cộng là 1.050.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Mỹ H về số tiền phạt hợp đồng 50.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 27/9/2023, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Ngô Duy T gửi đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm; cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng; chưa xem xét, đánh giá chứng cứ đúng đắn nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn và phía bị đơn trình bày là các bên đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể: Thống nhất hủy Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 14/4/2022 giữa ông Lê Mỹ H với ông Nguyễn Minh H1 và bà Bùi Thị L (bao gồm việc gia hạn ngày 08/6/2022 và ngày 15/7/2022). Ông Nguyễn Minh H1 và bà Bùi Thị L phải hoàn trả lại cho ông Lê Mỹ H số tiền đã nhận là 550.000.000 đồng và bồi thường 150.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc; tổng cộng là 700.000.000 đồng. Ông Nguyễn Minh H1 và bà Bùi Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 32.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm.

- Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa:

Kể từ khi thụ lý vụ án phúc thẩm đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm theo Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về án phí phúc thẩm, giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Ngày 27/9/2023, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Minh H1 và bà Bùi Thị L gửi đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm số: 21/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa. Đơn kháng cáo của bị đơn là hợp lệ theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án cụ thể: Các đương sự thống nhất hủy Hợp đồng đặt cọc về việc

chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 14/4/2022 giữa ông Lê Mỹ H với ông Nguyễn Minh H1 và bà Bùi Thị L (bao gồm việc gia hạn ngày 08/6/2022 và ngày 15/7/2022). Ông Nguyễn Minh H1 và bà Bùi Thị L phải hoàn trả lại cho ông Lê Mỹ H số tiền đã nhận là 550.000.000 đồng và bồi thường 150.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc; tổng cộng là 700.000.000 đồng. Ông Nguyễn Minh H1 và bà Bùi Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 32.000.000 đồng. Xét sự thỏa thuận của đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo ông Nguyễn Minh H1 và bà Bùi Thị L chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng 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;

Căn cứ Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử: Sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

1. Hủy Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 14/4/2022 giữa ông Lê Mỹ H với ông Nguyễn Minh H1 và bà Bùi Thị L (bao gồm việc gia hạn ngày 08/6/2022 và ngày 15/7/2022).

2. Ông Nguyễn Minh H1 và bà Bùi Thị L phải hoàn trả lại cho ông Lê Mỹ H số tiền đã nhận là 550.000.000 đồng và bồi thường 150.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc; tổng cộng là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Nguyễn Minh H1 và bà Bùi Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 32.000.000 đồng.

3.2. Hoàn lại cho ông Lê Mỹ H tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 22.500.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0003565 ngày 21 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Minh H1 và bà Bùi Thị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (do người đại diện ông Ngô Duy T đứng tên nộp) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2022/0002015 ngày 05 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa nên đã nộp đủ.

5. Quy định: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND huyện Vạn Ninh;
- Chi cục THADS huyện Vạn Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

(Đã ký)

Nguyễn Trung Tín