

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 66/2023/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 Ứng.

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Vinh 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: 46/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 7 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2023/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 51/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 56/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Huy D; địa chỉ: Tổ 01, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt*.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Y Thanh L; địa chỉ: Tổ 01, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (*theo văn bản ủy quyền ngày 03-01-2023*) – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị M; địa chỉ: Tổ 03, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt*.

- Người làm chứng: Bà Đinh Thị Q; địa chỉ: Tổ 01, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 07-12-2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Huy D và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 22-4-2022, ông D ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị M diện tích đất 1.000m² thuộc các thửa đất số 04, 21, tờ bản đồ

số 105, tọa lạc tại Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 616210 ngày 01-10-2008 cho hộ ông Lý Ngọc V, bà Nguyễn Thị M với giá 490.000.000 đồng. Ông D đã đặt cọc cho bà M 100.000.000 đồng, hẹn 30 ngày sau sẽ đặt cọc thêm 250.000.000 đồng. Ngày 24-5-2022, ông D đã giao cho bà M đủ số tiền như cam kết, còn lại 140.000.000 đồng hai bên thống nhất khi nào ra công chứng hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì ông D sẽ trả đủ.

Theo hợp đồng đặt cọc, bà M có nghĩa vụ hoàn thành thủ tục pháp lý để chuyển nhượng cho ông D, tuy nhiên bà M không thực hiện. Do đó, ông D khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 22-4-2022 và buộc bà M phải trả lại số tiền 350.000.000 đồng mà ông D đã đặt cọc.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:

Bà thừa nhận có việc ký kết hợp đồng đặt cọc và ông D đã đặt cọc cho bà hai lần tổng số tiền 350.000.000 đồng như ông D trình bày. Tại hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày bà có nghĩa vụ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng cho ông D, sau đó hai bên thỏa thuận miệng với nhau và ông D viết dưới hợp đồng “*Bên A cam kết sẽ tiến hành tách sổ hồng trong thời gian sớm nhất, kể từ khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành đo đạc, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, bà yêu cầu ông D phải thực hiện đúng nội dung cam kết này, bà không vi phạm thỏa thuận nên không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D.

Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng bà Đinh Thị Q trình bày:

Ngày 22-4-2022, bà cùng ông D đến nhà bà M để làm chứng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với ông D. Bà chứng kiến bà M đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D và nói đất thuộc diện bị thu hồi nên chưa làm bì được, khi nào Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M thì bà M mới sang tên cho ông D. Do đó, ông D có viết vào cuối hợp đồng nội dung “*Bên A cam kết sẽ tiến hành tách sổ hồng trong thời gian sớm nhất, kể từ khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành đo đạc, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Ông D đã chuyển cho bà M 100.000.000 đồng, hẹn 30 ngày sau sẽ chuyển tiếp 250.000.000 đồng, còn lại 140.000.000 đồng khi nào hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì ông D sẽ trả đủ. Sau đó giữa ông D và bà M thực hiện hợp đồng như thế nào thì bà không biết.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2023/DS-ST ngày 16-6-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng Điều 188 của Luật đất đai; khoản 2 Điều 29, khoản 1 Điều 75, khoản 1 Điều 79 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 357, Điều 429, Điều 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 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 yêu cầu khởi kiện của ông D, tuyên hủy hợp

đồng đặt cọc ngày 22-4-2022 giữa ông D với bà M; buộc bà M phải trả lại cho ông D số tiền 350.000.000 đồng.

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

Ngày 27-6-2023, bị đơn bà Nguyễn Thị M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị M nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định.

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

[2.1]. Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 22-4-2022, hai bên thỏa thuận ông D đặt cọc cho bà M hai lần tổng số tiền 350.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng diện tích đất 1.000m² là một phần diện tích đất của các thửa đất số 04, 21, tờ bản đồ số 105, tọa lạc tại Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Lý Ngọc V (*ông V là chồng bà M, đã chết*). Như vậy, hợp đồng đặt cọc giữa các bên nhằm để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng nên hợp đồng đặt cọc phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 117 và khoản 1 Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[2.2]. Theo nội dung đơn khởi kiện, ông D cho rằng bà M vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc nên yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và buộc bà M phải trả lại số tiền đã nhận cọc là 350.000.000 đồng.

Căn cứ kết quả xác minh ngày 15-3-2023 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, Tòa án cấp sơ thẩm xác định trong thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc, bà M không lên cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục tách thửa để tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận là do lỗi hoàn toàn của bà M nên tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bà M phải trả lại số tiền đã nhận cọc cho ông D là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.3]. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bà M giao nộp bổ sung tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho lý do không thực hiện được thủ tục tách thửa và việc giao nộp bổ sung tài liệu, chứng cứ nêu trên là phù hợp theo quy định tại Điều 287, khoản 3 Điều 302 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét đánh giá chứng cứ theo quy định của pháp luật.

[2.3.1]. Qua xem xét tài liệu, chứng cứ do bà M giao nộp bổ sung, Hội đồng xét xử nhận thấy: Trong thời gian gia hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc, bà M đã yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục tách thửa đối với các thửa đất số 04, 21, tờ bản đồ số 105, tọa lạc tại Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh

Đắk Nông. Tuy nhiên, tại Kết luận Thanh tra số: 99/KL-TTr ngày 04-6-2021 của Thanh tra tỉnh Đắk Nông về công tác quản lý đất đai trên địa bàn huyện Đ thể hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lý Ngọc V đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 105, tọa lạc tại Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông không đúng quy định của pháp luật. Do đó, ngày 14-9-2022, Ủy ban nhân dân huyện Đ đã ban hành Quyết định số: 1148/QĐ-UBND về việc thu hồi 26.880m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 105 của hộ ông Lý Ngọc V tại xã Đ.

[2.3.2]. Với các tình tiết nêu trên có cơ sở xác định: Để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng, bên nhận cọc phải tiến hành làm thủ tục tách thửa. Tuy nhiên, sau khi giao kết hợp đồng đặt cọc thì đến ngày 14-9-2022 Ủy ban nhân dân huyện Đ đã ban hành Quyết định số: 1148/QĐ-UBND về việc thu hồi 26.880m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 105 đã cấp cho hộ ông Lý Ngọc V (*chồng bà M*). Như vậy, nguyên nhân dẫn đến bà M không thực hiện được nghĩa vụ là do hoàn cảnh thay đổi cơ bản theo quy định tại khoản 1 Điều 420 Bộ luật dân sự. Bà M không có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng đặt cọc, việc không tách thửa được là do yếu tố khách quan.

[2.3.3]. Do vậy, không có căn cứ tuyên hủy hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 423 của Bộ luật Dân sự. Trong trường hợp này Tòa án áp dụng khoản 6 Điều 422 của Bộ luật Dân sự để tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc mới đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

[2.4]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là không phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.5]. Từ những vấn đề phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy, có căn cứ chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bà M, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông D, tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc; giữ nguyên các nội dung khác của bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí:

[3.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông D được chấp nhận một phần nên ông D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch; bà M 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 bà M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; trả lại cho bà M 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 M, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2023/DS-ST ngày 16-6-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

Áp dụng Điều 117, Điều 328, Điều 420 và khoản 6 Điều 422 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Huy D:

1.1. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 22-4-2022 giữa ông Phạm Huy D với bà Nguyễn Thị M.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị M phải trả lại cho ông Phạm Huy D số tiền 350.000.000đ (*ba trăm năm mươi triệu đồng*) đã nhận cọc.

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.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Phạm Huy D phải chịu 300.000.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 9.050.000đ (*chín triệu không trăm năm mươi nghìn đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số X ngày 14-12-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; trả lại cho ông Phạm Huy D số tiền 8.750.000đ (*tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*).

- Buộc bà Nguyễn Thị M phải chịu 17.500.000đ (*mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; trả lại cho bà Nguyễn Thị M 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 Y ngày 28-6-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

3. 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 huyện Đắk Song;
- VKSND huyện Đắk Song;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- 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 Ủng