

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 88/2023/DS-PT
Ngày 15 - 12 - 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 Nguyễn Tài Sử và ông Nguyễn Hồng Chương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Trí - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông tham gia phiên tòa: Bà Vương Thị Bắc - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 64/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 28-7-2023 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 71/2023/QĐ-PT ngày 31-10-2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1965, địa chỉ: Tổ dân phố 01, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông - Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Quang C, sinh năm 1985, địa chỉ: Tổ dân phố 01, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông - Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Xuân A, sinh năm 1975 và bà Lê Thị X, sinh năm 1986, địa chỉ: Thôn 9, xã Q, huyện T, tỉnh Đăk Nông - Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Xuân A: Ông Nguyễn Trọng T, sinh năm 1971, địa chỉ: Thôn 01, xã Q, huyện T, tỉnh Đăk Nông - Có mặt.

Người kháng cáo: Ông Huỳnh Xuân A và bà Lê Thị X là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 31-3-2022, bà Nguyễn Thị T với vợ chồng ông Huỳnh Xuân A, bà Lê Thị X ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất khoảng 3.400m², chiều ngang theo mặt đường liên thôn 68m, chiều dài 50m, thửa đất tọa lạc tại Bon R, xã Đ, huyện T với giá 782.000.000 đồng, bà T đặt cọc cho ông A, bà X số tiền 200.000.000 đồng. Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ), các bên thỏa thuận khi nào ông A, bà X làm xong GCNQSDĐ thì các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi đặt cọc bà T đã nhiều lần hỏi thúc và yêu cầu bên nhận cọc ông A, bà X kê khai làm thủ tục cấp GCNQSDĐ nhưng vẫn không thực hiện, theo tìm hiểu bà T được biết thửa đất trên đã cấp GCNQSDĐ cho người khác nên bà T yêu cầu trả lại tiền cọc hoặc phải cho thời gian cụ thể khi nào làm xong GCNQSDĐ nhưng ông A, bà X không đồng ý trả lại tiền cọc và không làm lại GCNQSDĐ. Do vậy, bà T khởi kiện yêu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 31-3-2022 và yêu cầu ông A, bà X có nghĩa vụ trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng đã nhận. Ngoài ra, không yêu cầu gì thêm.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn và người đại diện bị đơn ông Nguyễn Trọng T trình bày:

Ngày 31-3-2022, vợ chồng ông, bà ký hợp đồng đặt cọc sang nhượng thửa đất có diện tích khoảng 3.400m², chiều ngang theo mặt đường liên thôn 68m, chiều dài 50m, thửa đất tọa lạc tại bon R, xã Đ, huyện T với giá 782.000.000 đồng. Thửa đất này vợ chồng nhận chuyển nhượng của ông Cao Văn M từ năm 2000, khi nhận chuyển nhượng không biết thửa đất này đã cấp GCNQSDĐ, sau khi ký hợp đồng đặt cọc mới biết thửa đất đã cấp GCNQSDĐ cho ông M nhưng bị thất lạc. Hiện nay, thửa đất này vợ chồng đang làm lại GCNQSDĐ. Khi làm xong GCNQSDĐ vợ chồng ông, bà sang nhượng lại cho bà T và đồng ý bớt cho bà T số tiền đất 100.000.000 đồng. Nếu bà T không đồng ý nhận chuyển nhượng đất nữa thì mất số tiền cọc 200.000.000 đồng vì trong hợp đồng đặt cọc không thỏa thuận thời gian nào làm xong GCNQSDĐ mà chỉ thỏa thuận khi nào làm xong GCNQSDĐ thì các bên làm thủ tục chuyển nhượng.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn thống nhất trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng nhưng không thỏa thuận được thời gian trả. Tại phiên tòa, bị đơn đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc vì tại hợp đồng đặt cọc không thỏa thuận về thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ thỏa thuận giao số tiền còn lại và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hoàn thiện xong giấy tờ đất. Hiện tại, bị đơn đang làm GCNQSDĐ nhưng chưa xong, khi nào làm xong sẽ sang nhượng cho nguyên đơn. Nguyên đơn không đồng ý và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 28-7-2023 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức, quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 131, Điều 131 Điều 328 của Bộ luật

Dân sự; Điều 25, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với ông Huỳnh Xuân A, bà Lê Thị X.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 31-3-2022 giữa bà Nguyễn Thị T với ông Huỳnh Xuân A, bà Lê Thị X vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Xuân A, bà Lê Thị X phải trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 200.000.000 đồng. Áp dụng Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tính lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10-8-2023, ông Huỳnh Xuân A, bà Lê Thị X kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm: Hủy Bản án sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung yêu cầu như tại phiên tòa sơ thẩm và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo, hủy án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông đề nghị Hội đồng xét xử:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Sau khi phân tích và đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông đề nghị Hội đồng xét xử: Bác yêu cầu kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Huỳnh Xuân A, bà Lê Thị X trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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

[2.1]. Tài liệu chứng cứ và lời khai của các đương sự thể hiện: Hợp đồng đặt cọc ngày 31-3-2022 giữa các bên xác lập nhằm để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện. Hợp đồng đặt cọc độc lập với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên hướng tới giao kết, đối tượng của hợp đồng đặt cọc là số tiền 200.000.000 đồng các bên đã giao nhận. Kết quả xác minh xác định diện tích đất các bên hướng tới giao kết hợp đồng chuyển nhượng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ cho ông M và ông M đã lập hợp đồng chuyển

nhượng cho bị đơn từ năm 2000, hiện nay đã thất lạc và chưa làm thủ tục hành chính chuyển quyền sử dụng đất cho bị đơn theo quy định của pháp luật, bị đơn cam kết sẽ tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi các bên tiến tới giao kết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Như vậy, hợp đồng đặt cọc nêu trên đã đảm bảo các điều kiện phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc ngày 31-3-2022 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu là chưa chính xác.

[2.2]. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận thời hạn các bên thực hiện nghĩa vụ *“khi bên nhận cọc làm xong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất”* là chưa xác định rõ thời hạn thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật Dân sự. Do vậy, sau khi đặt cọc phía nguyên đơn đã nhiều lần đôn đốc bị đơn sớm tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất và yêu cầu thỏa thuận lại thời hạn thực hiện nghĩa vụ hợp đồng, ban đầu bị đơn đồng ý nhưng sau đó thay đổi không ký. Vấn đề này được chứng minh bởi nội dung ghi bổ sung trong hợp đồng đặt cọc và lời khai nhận của các đương sự là có thật.

[2.3]. Kết quả xác minh bị đơn có đăng ký kê khai làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đến nay gần hai năm bị đơn vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do cơ quan có thẩm quyền chậm trễ thời hạn theo quy định của pháp luật đất đai trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên lỗi dẫn đến bên nhận cọc chậm thực hiện nghĩa vụ theo cam kết là do nguyên nhân trở ngại khách quan. Do vậy, việc nguyên đơn thông báo yêu cầu bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ trong một thời hạn và đã khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng là có căn cứ. Việc cấp sơ thẩm đã tuyên buộc bị đơn trả lại số tiền đã nhận cọc cho nguyên đơn là đúng.

[3]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tại phiên tòa đối với nội dung chấp nhận việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu là không phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Đối với nội dung buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận cọc là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[3]. Về án phí dân sự:

[3.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Huỳnh Xuân A, bà Lê Thị X phải chịu 10.300.000đ (*mười triệu ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Bà

Nguyễn Thị T được nhận lại 5.975.000đ (*năm triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí nộp

[3.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do tại cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Xuân A, bà Lê Thị X, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 28-7-2023 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông.

Áp dụng khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 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:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với ông Huỳnh Xuân A, bà Lê Thị X.

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 31-3-2022 giữa bà Nguyễn Thị T với ông Huỳnh Xuân A, bà Lê Thị X.

- Buộc ông Huỳnh Xuân A, bà Lê Thị X phải trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền đặt cọc là 200.000.000đ (*hai trăm triệu đồng*).

Áp dụng Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tính lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Huỳnh Xuân A, bà Lê Thị X phải chịu 10.300.000đ (*mười triệu ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị T được nhận lại 5.975.000đ (*năm triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002441 ngày 29-12-2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại cho ông Huỳnh Xuân A, bà Lê Thị X số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự phúc đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002733 ngày 14-8-2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

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 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành

án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TANDTC (Vụ II);
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Tuy Đức;
- VKSND huyện Tuy Đức;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP.

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

(đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Anh Ứng