

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 10/2024/DS-PT

Ngày: 16- 01 -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 BÌNH PHƯỚC**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Văn Bình

Ông Nguyễn Văn Nhân

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Lê Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên

Trong các ngày 04/12/2024, 02/01/2025 và 16/01/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 126/2024/TLPT ngày 03/10/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 257/2024/QĐPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Đức P, sinh năm 1991; trú tại : thôn TTT, xã Yên Sơn, huyện ĐL, tỉnh Nghệ An, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn: Ông Hoàng Văn L, sinh năm 1997; trú tại : đội 2, ấp 1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, có mặt.

Bị đơn: ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1976; trú tại: khu phố TT, phường TX, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Nguyễn Đức D, sinh năm 1974, trú tại: Khu phố XL, phường TX, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, xin vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Thành N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hoàng Văn L trình bày:

Qua mối quan hệ quen biết, ngày 09 tháng 11 năm 2021, giữa ông P với ông Nguyễn Thành N đã thỏa thuận chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng QSDĐ, theo văn bản (ghi nội dung hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) cụ thể:

Ông Nguyễn Thành N đã đồng ý nhận tiền cọc để đảm bảo thực hiện chuyển nhượng cho ông P diện tích đất 350m² (trong đó có 40m² ODT) chiều ngang 10m và chiều dài 35m, thuộc một phần diện tích đất 7785m², thuộc thửa đất số: 27– Tờ bản đồ: 25, tọa lạc tại khu phố SĐ, phường TX, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, theo giấy CN QSDĐ số CV: S5AD 138144 – số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H 4479/QSDĐ/5394 QĐ-UB, do UBND Thị Xã Đ, tỉnh Bình Phước, cấp ngày 29/08/2006 cho hộ Ông Đỗ Quang N1 và được chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ chỉnh lý trang 03 cho ông Nguyễn Thành N ngày 15/6/2021.

Giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận 850.000.000 đồng (tám trăm năm mươi triệu đồng), để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng QSDĐ, ngày 09/11/2021, ông P đã đặt cọc cho ông Nguyễn Thành N tổng số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu đồng).

Ông P và ông Nguyễn Thành N thống nhất sau 03 tháng kể từ ngày kí hợp đồng đặt cọc là ngày 09/11/2021 đến ngày 09/01/2022 sẽ làm thủ tục công chứng sang tên diện tích đất nêu trên cho ông P, ông Nguyễn Thành N cam kết thực hiện thủ tục pháp lý cần thiết liên quan đến thửa đất nêu trên nếu hết thời hạn trên mà ông N không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất hoặc không kí hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên cho tôi thì phải trả lại số tiền tôi đã đặt cọc và chịu phạt cọc một số tiền tương đương với số tiền tôi đã đặt cọc.

Tuy nhiên đến thời hạn công chứng ngày 09/01/2022 ông N không ra làm thủ tục công chứng sang tên chuyển nhượng QSDĐ diện tích đất nêu trên cho ông P, sau đó ông Nguyễn Thành N có liên hệ và chủ động xin ông P gia hạn thời gian công chứng chuyển nhượng QSDĐ từ hợp đồng đặt cọc ngày 09/11/2021 vì ông N **năn nỉ** và nói do thủ tục pháp lý về việc tách thửa chưa xong nên xin gia hạn thêm thời gian công chứng cho ông N nên ông P đồng ý và gia hạn thêm cho ông Nguyễn Thành N thời hạn 02 tháng. Ông P và ông Nguyễn Thành N có viết và ký kết lại hợp đồng đặt cọc gia hạn từ ngày 10/01/2022 đến ngày 10/03/2022 cho ông Nguyễn Thành N.

Sau đó đến ngày 10/03/2022 đến thời hạn công chứng, ông P có liên hệ với ông N để làm các thủ tục chuyển nhượng QSDĐ nêu trên nhưng ông N không ra công chứng, không chịu hợp tác. Qua tìm hiểu được biết ông N đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho một người khác và đã thực hiện các thủ tục đăng bộ và sang tên giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất diện tích 350 m².

Khi biết sự việc, ông P đã nhiều lần liên lạc với ông N và đề nghị ông N trả lại số tiền tôi đã đặt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) nhưng ông

N hứa hẹn hết lần này đến lần khác mà không trả lại số tiền nêu trên, mặc dù ông P có gọi điện và nhắn tin nhiều lần nhưng ông N từ chối gặp mặt để giải quyết.

Xét thấy, sự việc ông Nguyễn Thành N đã vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 09/11/2021 và hợp đồng gia hạn ngày 10/01/2022 ký kết giữa ông P và ông Nguyễn Thành N.

Do vậy, ông P làm đơn này yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đ giải quyết: Buộc ông Nguyễn Thành N trả lại số tiền cho ông P đã đặt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) theo cam kết hợp đồng đặt cọc.

Bị đơn ông Nguyễn Thành N: vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Đức D trình bày: Vào ngày hai bên ký hợp đồng đặt cọc thì phía ông P sau khi ký hợp đồng xong liền cầm giấy đặt cọc lên xe bỏ đi mất. Khi phía bị đơn điện thoại thì ông P nói đang bận công việc gấp sẽ chuyển khoản sau. Sau đó thì ông P không liên lạc cũng như không chuyển khoản cho phía bị đơn. Mặc dù đã ký kết hợp đồng đặt cọc nhưng bị đơn chưa nhận được tiền đặt cọc và ông P không có động thái nào liên hệ với bị đơn để thực hiện việc sang nhượng đất, do vậy không có căn cứ để buộc bị đơn trả tiền cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đức P.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Thành N có trách nhiệm trả cho ông Trần Đức P số tiền là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng; tổng cộng là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 09/8/2024, bị đơn ông Nguyễn Thành N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước sửa bản án sơ thẩm theo hướng không toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Do có tình tiết mới liên quan đến người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đ nhưng không thể bổ sung ngay tại cấp phúc thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành N, hủy Bản án sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

* Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành N làm trong thời gian luật định, hình thức và nội dung phù hợp quy định tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

* Về nội dung tranh chấp:

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành N, Hội đồng xét xử nhận thấy: theo các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện thì vào ngày 09 tháng 11 năm 2021, ông P và ông N đã ký “*Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”, theo đó ông P đã đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng diện tích đất 350m² (trong đó có 40m² ODT) chiều ngang 10m và chiều dài 35m là một phần trong diện tích đất 7785m² thuộc thửa đất số 27– tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại khu phố SĐ, phường TX, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Thửa đất đã được UBND thị xã Đ, tỉnh Bình Phước cấp cho hộ ông Đỗ Quang N1 theo Giấy CN QSDĐ có số phát hành CV: S5AD 138144, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H 4479/QSDĐ/5394 QĐ-UB vào ngày 29/08/2006 và được chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ điều chỉnh biến động tại trang 3 sang tên cho ông Nguyễn Thành N vào ngày 15/6/2021 với giá chuyển nhượng là 850.000.000đồng. Hai bên thỏa thuận trong vòng 60 ngày từ ngày 09/11/2021 đến ngày 09/01/2022 sẽ ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi đến thời hạn công chứng ngày 09/01/2022, hai bên đã thống nhất gia hạn thêm thời hạn đặt cọc nên vào ngày 10/3/2022 hai bên ký lại Hợp đồng đặt cọc mới thỏa thuận đến ngày 10/03/2022 sẽ thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Nhưng, đến ngày 10/3/2022 hai bên vẫn không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng.

[3] Xét thấy, khi xác lập giao dịch đặt cọc, ông P và ông N là những người có đầy đủ N lực hành vi dân sự; các đương sự tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của giao dịch đặt cọc không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; việc đặt cọc được các bên lập thành văn bản, phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, giao dịch này được xác định là có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Do ông N vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và không có bất kỳ ý kiến bằng văn bản nào gửi cho Tòa án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên căn cứ vào trình bày của phía nguyên đơn và kết quả xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ thì Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định: việc các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng là do sau khi ký hợp đồng đặt cọc với ông P, ngày 25 tháng 02 năm 2022, ông N đã thực hiện việc hợp thửa đối với thửa đất có diện tích đất 350m² (*trong đó có 40m² ODT*) chiều ngang 10m và chiều dài 35m, là một phần của diện tích đất 7785m², thuộc thửa đất số 27 tờ bản đồ 25, tọa lạc tại khu phố SĐ, phường TX, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước – thửa đất đã nhận tiền đặt cọc của ông P vào tổng diện tích 24.840,4m² và được cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất mới có số phát hành là DC 397387, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho ông Nguyễn Thành N ngày 25 tháng 02 năm 2022. Và, sau khi hợp thửa và được cấp mới GCN QSD đất, ông N đã chuyển nhượng một phần diện tích trong tổng diện tích 24.840,4m² cho người khác nhưng lại không thực hiện việc chuyển nhượng diện tích 350m² như đã thỏa thuận theo *“hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”* được ký ngày 09 tháng 11 năm 2021 cho ông P. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và do Tòa án thu thập, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[5] Tuy nhiên, tại Tòa án cấp phúc thẩm, phía bị đơn có văn bản ghi ý kiến cho rằng ông N không nhận số tiền cọc của ông P nên không đồng ý trả cọc và bồi thường tiền phạt cọc. Do tại phiên tòa phía nguyên đơn trình bày: nguyên đơn giao số tiền cọc 200.000.000đồng cho ông N bằng hình thức chuyển khoản cho một người tên Đ 160.000.000 đồng và giao trực tiếp cho ông N 40.000.000đồng tiền mặt. Như vậy, việc giải quyết vụ án có liên quan đến ông Đ. Đây là tình tiết mới, cần phải xác minh làm rõ mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung ngay tại phiên tòa được. Vị đại diện Viện kiểm sát cũng đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung. Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của ông N có cơ sở chấp nhận một phần và việc hủy Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại là cần thiết.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: sẽ được xem xét quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn ông N được chấp nhận một phần nên ông N không phải chịu.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành N;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước; giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thành phố Đ giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: sẽ được xem xét quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Thành N không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Bình Phước hoàn trả cho ông N số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001487 ngày 19/8/2024.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND thành phố Đ;
- Chi cục THADS thành phố Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Đinh Thị Quý Chi