TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 86/2024/DS-PT
Ngày 23-9-2024
"V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Anh Ưng

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Hữu và ông K'Tiêng

- Thư ký phiên toà: Bà Trương Thị Diễm My là Thư ký viên Toà án nhân dân tỉnh Đăk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hòa – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 69/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 8 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc",* do Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2024/DS-ST ngày 28-6-2024 của Toà án nhân dân huyện Đăk Song bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 44/2024/QĐ-PT ngày 26-8-2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 117/2024/QĐ-PT ngày 11-9-2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đào Văn D; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim L; địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông – Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Tấn T và bà Bùi Thị Thanh N; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông – Có mặt.

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Đào Văn D, bị đơn ông Nguyễn Tấn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 13-6-2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 01-5-2022, ông Đào Văn D với ông Nguyễn Tấn T và bà Bùi Thị Thanh N ký hợp đồng đặt cọc thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất

và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông với giá chuyển nhượng 1.100.000.000 đồng, đặt cọc 100.000.000 đồng và hẹn đến ngày 01-6-2022 hai bên thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo đúng quy định pháp luật. Ngoài ra, tại hợp đồng đặt cọc hai bên còn thỏa thuận nếu ông T và bà N không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng và bồi thường gấp 05 lần là 500.000.000 đồng; ông D không nhận chuyển nhượng thì sẽ mất tiền cọc 100.000.000 đồng. Sau khi đặt cọc, ông D phát hiện diện tích thực tế ít hơn diện tích được cấp GCNQSDĐ nên yêu cầu ông T và bà N đo đạc, bàn giao đất trên thực tế nhưng ông T không đồng ý và không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D nên ông D khởi kiện yêu cầu ông T và bà N phải trả lại tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, bồi thường 500.000.000 đồng, tổng là 600.000.000 đồng và số tiền ông D đã chi tạm ứng để xem xét, thẩm định tại chỗ. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông D tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phạt cọc 400.000.000 đồng, chỉ yêu cầu ông T và bà N phải trả lại tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và bồi thường 100.000.000 đồng, tổng 200.000.000 đồng.

2. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:

Bị đơn thừa nhận Hợp đồng đặt cọc ngày 01-5-2022 là đúng sự thật. Tuy nhiên, ngày 01-6-2022 ông D không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng với lý do diện tích trên thực tế không đúng với diện tích được cấp GCNQSDĐ là không hợp lý. Ông T cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ông T có báo cho ông D biết diện tích phía sau của thửa đất có thiếu so với GCNQSDĐ nhưng ông D vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hiện trạng. Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bị đơn không tự ý chấm dứt chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông D không đồng ý nhận chuyển nhượng nên ông D phải mất tiền cọc.

3. Trong quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng bà Tạ Thị Kim H và ông Nguyễn Văn K trình bày:

Bà H và ông K không có mối quan hệ thân thiết, họ hàng với ông Đào Văn D, ông Nguyễn Tấn T và bà Bùi Thị Thanh N. Bà H và ông K là người giới thiệu cho bà N và ông T bán đất cho ông D, trước khi bán đất, ông T và bà N có hứa nếu bán được đất, sẽ trích hoa hồng cho bà H và ông K 20.000.000 đồng, khi bán được đất bà N và ông T đã thực hiện và cho thêm 1.000.000 đồng. Tại thời điểm đặt cọc, ông T và bà N chỉ cung cấp thông tin thửa đất có diện tích 370m^2 toàn bộ là thổ cư (đất ở), nội dung đất phía sau thiếu so với GCNQSDĐ thì không thông tin cho ông D biết; hai bên không đo và bàn giao đất trên thực tế chỉ xem GCNQSDĐ và đất phía trước, không xem phía sau. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, các bên hẹn đến ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì sẽ đo đất và chồng tiền còn thiếu. Bà N có đưa chìa khóa nhà cho bà H để xem nhà và đất, sau khi xem xong thì bà H trả chìa khóa lại cho bà N. Việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo diện tích thực tế hay theo GCNQSDĐ thì bà H và ông K không biết.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2024/DS-ST ngày 28-6-2024 của Toà án nhân dân huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông quyết định: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40; các Điều 144; 147; 156; 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng các Điều 117; 328; 422; 428 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự; 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: 1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đào Văn D đối với ông Nguyễn Tấn T và bà Bùi Thị Thanh N: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01-5-2022 giữa ông Đào Văn D với ông Nguyễn Tấn T và bà Bùi Thị Thanh N. Buộc ông Nguyễn Tấn T và bà Bùi Thị Thanh N phải trả cho ông Đào Văn D số tiền 100.000.000đ *(Một trăm triệu đồng)*. 2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đào Văn D đối với số tiền bồi thường 100.000.000đ *(Một trăm triệu đồng)*. 3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đào Văn D đối với số tiền phạt cọc 400.000.000đ *(Bốn trăm triệu đồng)*.

Ngoài ra, Hội đồng xét xử Toà án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo.

Ngày 08-7-2024, nguyên đơn ông Đào Văn D kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đào Văn D.

Ngày 04-7-2024, bị đơn ông Nguyễn Tấn T kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Văn D.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất thỏa thuận nội dung: Bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền 39.500.000 đồng; về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng mỗi bên chịu 50%, các vấn đề khác giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến: 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. Về nội dung: Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, nội dung: Bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền 39.500.000 đồng; về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng mỗi bên chịu 50%, các vấn đề khác giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên toà phúc thẩm, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, ý kiến các đương sự, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng quy định pháp luật và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông.

[2]. Về nội dung vụ án, kháng cáo:

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất thỏa thuận nội dung: Bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền 39.500.000 đồng; về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng mỗi bên chịu 50%, các vấn đề khác giải quyết theo quy định pháp luật: Hội đồng xét xử xét thấy việc thỏa thuận của các 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 sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3]. Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số: 326/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2024/DS-ST ngày 28-6-2024 của Toà án nhân dân huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông; công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể:

1.1. Ông Nguyễn Tấn T và bà Bùi Thị Thanh N chấp nhận trả cho ông Đào Văn D số tiền 39.500.000đ (*Ba mươi chín triệu năm trăm nghìn đồng*).

1.2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Tấn T và bà Bùi Thị Thanh N chấp nhận trả cho ông Đào Văn D số tiền 1.500.000đ (*Một triệu năm trăm nghìn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

1.3. Về án phí sơ thẩm:

- Buộc ông Nguyễn Tấn T và bà Bùi Thị Thanh N phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm 987.500đ *(Chín trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng).*

- Buộc ông Đào Văn D phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm 987.500đ *(Chín trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng)*, được trừ vào tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 14.000.000đ *(Mười bốn triệu đồng)* theo Biên lai số 0001549 ngày 14-6-2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông, ông D được nhận lại số tiền 13.012.500đ *(Mười ba triệu không trăm mười hai nghìn năm trăm đồng)*.

2. Về án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

2.1. Buộc ông Đào Văn D phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0004237 ngày 16-7-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đăk Song, tỉnh Đắk Nông.

2.2. Buộc ông Nguyễn Tấn T phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0004239 ngày 19-7-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đăk Song, 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 thoả 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Đăk Nông;
- TAND huyện Đăk Song;
- Chi cục THADS huyện Đăk Song;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, TDS, HSVA.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Anh Ửng