

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 28/2024/DS-PT
Ngày: 21/03/2024
“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 tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Ứng;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tài Sử và ông Lương Đức Dương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Vinh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

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

Ngày 21 tháng 03 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 140/2023/TLPT-DS, ngày 25 tháng 12 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2023/DS-ST ngày 28/09/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông 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. Giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Viết H; sinh năm 1987, địa chỉ: Tổ I, phường NT, thành phố GN, tỉnh ĐN.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bùi Quang T – Luật sư Văn phòng luật sư Hoài An thuộc đoàn Luật sư tỉnh Đắk Nông; địa chỉ: Tổ dân phố 21, phường NT, thành phố GN, tỉnh ĐN.

Bị đơn: Ông Lê Việt D; sinh năm 1990, địa chỉ: Tổ dân phố 30, phường NT, thành phố GN, tỉnh ĐN.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Bùi Thị Thu Q, sinh năm 1995, địa chỉ: Tổ 22, phường 2, thành phố BL, tỉnh LĐ.

Người tham gia tố tụng khác:

Người làm chứng:

- Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1980, địa chỉ: Tổ dân phố TL, phường QT, thành phố GN, tỉnh ĐN.

- Ông Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1992, địa chỉ, Tổ dân phố 28, phường NgĐ, thành phố GN, tỉnh ĐN.

Do có kháng cáo của ông ông Lê Việt D là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – ông Lê Việt H trình bày:

Vào ngày 22/4/2022, ông H và ông D có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất có chiều ngang 18m x chiều dài 110m, đất 02 mặt đường, giá chuyển nhượng là 2,2 tỷ đồng. Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng, ông D có cho ông H xem bản phôi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*diện tích đất trong giấy chứng nhận là 3.670m²*). Để đảm bảo việc chuyển nhượng, hai bên đã lập hợp đồng đặt cọc, ông H đã giao cho ông D 500.000.000 đồng tiền đặt cọc, bao gồm 499.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản và 1.000.000 đồng tiền mặt.

Vào ngày 22/05/2022, ông H có đi cùng với ông D đến vị trí thửa đất để cắm cọc diện tích đất mà ông H nhận chuyển nhượng. Trong quá trình đang xác định mốc giới thì ông H thấy trên diện tích đất ông D chuyển nhượng cho ông H có 01 cột thu sóng, ông H có yêu cầu ông D cung cấp hợp đồng cho thuê đất để đặt cột thu sóng (*nếu có*) thì ông D không cung cấp được, do đó ông H không đồng ý đo nữa và đi về.

Đến ngày 23/5/2022, ông H có đến Văn phòng công chứng Võ Thị Mỹ Ngọc để công chứng hợp đồng. Tại đây, ông D đưa hồ sơ cho Công chứng viên để lập hợp đồng nhưng Công chứng viên từ chối không công chứng, lý do là đất chưa tách thửa và diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng với diện tích trong hợp đồng đặt cọc. Do đó, ông H không đồng ý tiếp tục làm việc nữa mà đi về.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2022 giữa ông H và ông D; ông D trả cho ông H tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng; đồng thời yêu cầu ông D phải chịu số tiền phạt cọc là 2.000.000.000 (*hai tỷ đồng*).

Ngày 27/9/2023, ông H có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, theo đó ông H rút yêu cầu đối với số tiền phạt cọc là 2.000.000.000đ (*hai tỷ đồng*) và giữ nguyên yêu cầu về việc buộc ông Lê Việt D phải trả số tiền đặt cọc đã nhận là 500.000.000đ (*năm trăm triệu đồng*).

Bị đơn ông Lê Việt D trình bày:

Vào ngày 22/4/2022, giữa ông D và ông H có ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất diện tích 1.980m² thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 38, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 996550, sổ vào sổ cấp GCN: 08391 ngày 24/4/2019, giá chuyển nhượng là 2.200.000.000đ (*hai tỷ hai trăm triệu đồng*). Ông H đã đặt cọc

500.000.000đ (năm trăm triệu đồng), số tiền 1.700.000.000đ (một tỷ bảy trăm triệu đồng) còn lại hẹn đến ngày 22/5/2022, sau khi ông H đưa đủ sẽ tiến hành làm các thủ tục công chứng, chuyển nhượng, sang tên cho ông H. Quá trình đặt cọc, hai bên thỏa thuận ông D là người chịu trách nhiệm đóng các khoản thuế phí chuyển nhượng, cam kết đất không tranh chấp, diện tích theo sổ là 3.670m²; tuy nhiên, diện tích thực mua bán là 1.980m² (18m x 110m); nếu ông H đồng ý mua thì ông D sẽ làm thủ tục chuyển nhượng theo sổ, sang tên cho ông H; khi đó ông H đồng ý, nên cả hai bên mới tiến hành làm hợp đồng đặt cọc.

Đến ngày 22/5/2022 (là ngày hẹn làm các thủ tục công chứng, sang tên), ông D đã liên hệ ông H đến đo đạc, kiểm tra lại thực địa diện tích đất để tiến hành ra công chứng. Sau khi đo đạc, kiểm tra đủ diện tích đất, ông H lấy lý do yêu cầu ông D phải tách diện tích đất ông H cần mua ra thì ông H mới đồng ý đến văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng, sau đó ông H ra về.

Đến ngày 23/5/2022, ông H liên lạc với ông D và hẹn ra Văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng (lúc này đã quá thời hạn theo hợp đồng đặt cọc 01 ngày). Khi ra đến Văn phòng công chứng, ông H tiếp tục lấy lý do yêu cầu phải làm thủ tục tách thửa đối với diện tích đất ông H mua (điều khoản này không có trong hợp đồng đặt cọc), không đồng ý làm các thủ tục công chứng rồi bỏ về. Quá trình này ông D có quay clip có ông Nguyễn Thành Đức chứng kiến. Ông D cho rằng ông H đã từ chối tiếp tục thực hiện hợp đồng nên ông H phải mất cọc. Do đó, ông D không đồng ý đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 22/4/2022 giữa ông D và ông H; không đồng ý trả lại tiền cọc và phạt cọc.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan – bà Bùi Thị Thu Q trình bày:

Vào ngày 19/3/2022, bà Q có chuyển nhượng cho ông D thửa đất số 52, tờ bản đồ số 38, diện tích 3.670m², tọa lạc tại thôn Đồng Tiến, xã Đắc Nía, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông. Đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Thị L. Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Quỳnh và ông D được công chứng ngày 19/3/2022 tại Văn phòng công chứng V. Bà Q đã nhận đủ tiền, đã hoàn tất thủ tục sang tên cho ông D và đã giao đất trên thực tế. Sau khi nhận đất, ông D có giao dịch gì đối với thửa đất trên thì bà Q không liên quan và không có ý kiến gì.

Những người làm chứng:

Bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Vào ngày 22/4/2022, ông Lê Viết H có nhờ bà H1 chứng kiến việc ông H và ông D lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 52, tờ bản đồ số 38, tại thôn Đồng Tiến, xã Đắc Nía, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

Ông Nguyễn Thành Đ trình bày: Vào ngày 22/4/2022, ông Lê Việt D có nhờ ông Đ chứng kiến việc ông D và ông H lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 52, tờ bản đồ số 38, tại thôn Đồng Tiến, xã Đắc Nía, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

Vào ngày 22 tháng 05 năm 2022, ông Đ có đi cùng với ông D đến vị trí thửa đất, ngoài ra còn có người thân của ông D đi cùng và có cả ông H, mục đích để cầm cọc diện tích đất ông D bán cho ông H. Trong quá trình đang xác định mốc giới thì ông H bỏ về, ông Đ không rõ lý do.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2023/DS-ST ngày 28-9-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng Điều 117, 122, 123 và 131 Bộ luật Dân sự; Điều 26 và khoản 3 Điều 27 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 một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Việt H, tuyên bố hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 22/4/2022 giữa ông Lê Việt H và ông Lê Việt D đối với diện tích 1.980m² thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại thôn Đồng Tiến, xã Đắc Nía, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông vô hiệu. Buộc ông Lê Việt D phải trả cho ông Lê Việt H số tiền 500.000.000 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/11/2023, bị đơn ông Lê Việt D kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến: 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, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Lê Việt D, sửa bản án sơ thẩm số: 31/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông theo hướng tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bị đơn hoàn trả 500.000.000 đồng tiền cọc cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Lê Việt D nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định.

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

[2.1]. Hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2022 giữa ông Lê Viết H và ông Lê Việt D do các bên tự nguyện ký kết. Theo đó ông D đồng ý nhận cọc để chuyển nhượng cho ông H 1.890 m² (11mx18m) là một phần diện tích đất 3.670m², thửa số 52, tờ bản đồ số 38, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 996550, sổ vào sổ cấp GCN: 08391 ngày 24/4/2019, tọa lạc tại thôn Đồng Tiến, xã Đắc Nĩa, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông. Thời hạn giao kết hợp đồng là 1 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng (đến ngày 22/5/2022). Giá trị chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng và ông H đã đặt cọc cho ông D số tiền 500.000.000 đồng để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại thời điểm các bên cam kết sẽ tiến tới giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông D đã đứng tên chủ sử dụng đất vào ngày 04/5/2022. Do vậy, hợp đồng đặt cọc giữa các bên phát sinh hiệu lực pháp luật. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định và tuyên hợp đồng đặt cọc giữa các bên vô hiệu là không đúng.

[2.2]. Xét nguyên nhân và lỗi dẫn đến các bên không tiến tới giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo cam kết thì thấy: Diện tích đất các bên thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc 1.890 m² (11mx18m) là một phần diện tích đất 3.670m², thửa số 52, tờ bản đồ số 38. Theo Khoản 1 Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định: *“Trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với một phần thửa đất thì người sử dụng đất đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất”*. Tuy nhiên, các bên khi tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc không nắm rõ quy định của pháp luật nên không có nội dung thỏa thuận về trách nhiệm của bên nhận cọc phải làm thủ tục tách thửa để tiến tới giao kết hợp đồng chuyển nhượng, dẫn đến khi các bên ra công chứng để xác lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật đã bị Công chứng viên từ chối thực hiện vì chưa tách thửa là nguyên nhân chính dẫn đến các bên không thể giao kết hợp đồng trong thời hạn theo cam kết. Như vậy, các bên đều có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng. Căn cứ Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì: *“Trong trường hợp nếu cả hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng không thực hiện được hoặc trong trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan thì không phạt cọc”*.

[2.3]. Do vậy, từ những phân tích nêu trên có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2022 và yêu cầu bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 500.000.000 đồng tiền đặt cọc theo quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

[3] Về chi phí tố tụng: Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải chịu chi phí khai thác hồ sơ 900.000 đồng là không đúng quy định của pháp luật. Bởi, nguyên đơn phải có nghĩa vụ cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu

cầu khởi kiện của mình là có căn cứ và hợp pháp, nên việc nguyên đơn trả phí khai thác hồ sơ cho cơ quan chuyên môn đang lưu giữ là trách nhiệm của nguyên đơn. Mặt khác, phí khai thác hồ sơ không phải là chi phí tố tụng khác theo quy định từ Điều 151 đến Điều 168 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền cọc phải trả cho ông D, cụ thể: $[(500.000.000đ - 400.000.000đ) \times 4\%] + 20.000.000đ = 24.000.000$ đồng và 300.000 đồng đối với án phí không có giá ngạch, tổng cộng là 24.300.000 đồng.

- Trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 41.300.000 đồng (bốn mươi một triệu ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0006371 ngày 04/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa một phần nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

Chấp nhận phần kháng cáo của ông Lê Việt D, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

Căn cứ khoản Điều 147, khoản 2 Điều 148 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 117, Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2023 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; 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 yêu cầu khởi kiện của ông Lê Việt H.

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2022 giữa ông Lê Việt H và ông Lê Việt D đối với diện tích 1.890 m² (11mx180m) là một phần diện tích đất 3.670m², thửa số 52, tờ bản đồ số 38 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 996550 cấp ngày 24/4/2019, tọa lạc tại thôn Đồng Tiến, xã Đắk Nia, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

1.2. Buộc ông Lê Việt D phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Việt H số tiền đặt cọc đã nhận là 500.000.000 đồng (*năm trăm triệu đồng*).

Áp dụng Điều 357 của Bộ luật Dân sự tính lãi suất chậm trả tiền theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Viết H về số tiền phạt cọc là 2.000.000.000 đồng *(hai tỷ đồng)*.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Lê Việt D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 24.300.000 đồng *(hai mươi bốn triệu ba trăm nghìn đồng)*.

- Trả lại cho ông Lê Viết H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 41.300.000 đồng *(bốn mươi một triệu ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai số X ngày 04/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự Y, tỉnh ĐN.

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Việt D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Lê Việt D 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số X1 ngày 20 tháng 11 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án Y, tỉnh ĐN.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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 và 9 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”.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND thành phố Gia Nghĩa;
- Chi cục THADS Y;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

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

Nguyễn Anh Ứng

