

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 06/2023/DS-PT

Ngày 23/02/2023

“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 Hồng Chương;

Các Thẩm phán: Ông Bùi Danh Đại và ông Nguyễn Anh Ứng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Thúy – Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

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

Ngày 23 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 118/2022/TL-DSPT ngày 24 tháng 11 năm 2022 về việc *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2022/DS-ST ngày 19/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện K’Rông Nô, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 86/2022/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Lý Văn T, sinh năm 1986

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ1, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Y Thanh L - có mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn Đ2, huyện Đ3, tỉnh Đắk Nông.

Bị đơn: Anh Ngô Doãn P – có mặt.

Chị Nguyễn Thị Ánh N – vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ 2, thị trấn Đ1, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn anh Lý Văn T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Y Thanh Lâm trình bày: Vào ngày 09/11/2021 anh T có mua của vợ chồng anh Ngô Doãn P và chị Nguyễn Thị Ánh N một thửa đất; thuộc thửa đất số 235, tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại: Bon R’ Cặp, xã Năm Nung, huyện Krông Nô. Sau khi bàn bạc thống nhất hai bên ký kết có lập giấy hợp đồng đặt cọc mua bán, anh T đã đặt cọc trước 50.000.000 đồng cho vợ chồng anh P, chị N, hai bên hẹn đến ngày 10/6/2022 thì bên bán anh P có trách nhiệm đem sổ đỏ ra Văn phòng công chứng

làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất, hai bên thỏa thuận ai vi phạm sẽ bị phạt cọc và bồi thường với giá trị gấp đôi số tiền đặt cọc đã cam kết.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng anh P, chị N không thực hiện như cam kết khi đến hạn mà đã chuyển nhượng cho người khác. Vì vậy, do anh P, chị N có lỗi nên đề nghị Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc đã ký giữa anh T và anh P, chị N lập ngày 09/11/2021 và buộc anh P, chị N phải bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng. Tổng cộng là 100.000.000 đồng.

Việc mua bán giữa anh T và vợ chồng anh P, chị N thì vợ của anh T là chị Nguyễn Thị L1 không liên quan.

Tại phiên tòa, phía nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc đề ngày 09/11/2021 và yêu cầu anh P, chị N phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đã đặt cọc là 50.000.000 đồng và phải bồi thường tiền cọc là 50.000.000 đồng như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc viết tay đề ngày 09/11/2021. Tổng cộng hai khoản là 100.000.000 đồng

Ý kiến trình bày của bị đơn anh Ngô Doãn P: Có sự việc thỏa thuận mua bán giữa vợ chồng anh và anh T sau này mua bán không thành anh đồng ý trả lại anh T 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc 50.000.000 đồng vào ngày 09/11/2021 nhưng anh T không nhận. Anh có lập vi bằng làm chứng, giờ anh đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc trả lại 50.000.000 đồng, nhưng anh không đồng ý phạt cọc. Nếu anh T vui vẻ thống nhất thì anh đồng ý trả cho anh T 75.000.000 đồng trong thời hạn 01 tháng.

Tại bản án số: 28/2022/DS-ST ngày 19/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện K'ông Nô đã căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 418 của Bộ luật Dân sự; Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án đã tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lý Văn T.

Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 09/11/2021 giữa anh Ngô Doãn P, chị Nguyễn Thị Ánh N và anh Lý Văn T. Buộc anh Ngô Doãn P, chị Nguyễn Thị Ánh N phải trả lại cho anh Lý Văn T số tiền đã nhận cọc là 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*) và trả một khoản tiền tương đương với giá trị đặt cọc là 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*). Tổng cộng số tiền là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ khi có đơn yêu cầu thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/10/2022 bị đơn ông Ngô Doãn P kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm chỉ đồng ý hoàn tiền cọc cho ông T 50.000.000 đồng, không đồng ý bồi thường tiền phạt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, phía bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

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.

Về nội dung: Viện kiểm sát sau khi nêu nội dung, đánh giá chứng cứ đã đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 19/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện K'Rông Nô.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả xét hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đương sự, ý kiến của Kiểm Sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn anh Ngô Doãn P kháng cáo trong hạn luật định, anh P đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của anh Ngô Doãn P, HĐXX xét thấy:

Vào ngày 09/11/2021 anh Ngô Doãn P; chị Nguyễn Thị Ánh N và anh Lý Văn T đã lập hợp đồng đặt cọc thể hiện: Bên đặt cọc (gọi tắt là bên A) ông Lý Văn T; Bên nhận đặt cọc (gọi tắt là bên B) ông Ngô Doãn P và bà Nguyễn Thị Ánh N với nội dung: Bên B bán cho bên A thửa đất số 235 tờ bản đồ số 21 diện tích 811 m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn 200 m² đất trồng cây lâu năm 611 m² với giá 370.000.000 đồng, đất tọa lạc tại Bon R'Cập, xã Nam Nung, huyện Krông Nô. Bên A đặt cọc trước 50.000.000 đồng, số tiền còn lại hẹn đến ngày 10/6/2022 bên B lấy sổ đỏ ra làm thủ tục công chứng sang tên cho bên. Nếu đến ngày đó mà bên B chưa giao được sổ đỏ thì đền gấp đôi tiền cọc cho bên A, cũng như bên A không mua đất thì mất cọc, đến ngày 10/6/2022 bên A giao đủ tiền cho bên B để làm hợp đồng công chứng sang tên.

Nguyên đơn anh Lý Văn T trình bày Hợp đồng đặt cọc đề ngày 09/11/2021 do phía chị N viết, bị đơn anh Ngô Doãn P, chị Nguyễn Thị Ánh N ký tên. Quá trình làm việc anh Ngô Doãn P thừa nhận có việc hai bên thỏa thuận đặt cọc, anh có nhận tiền cọc của anh T với số tiền 50.000.000 đồng.

Đến ngày 10/6/2022 anh P, chị N không hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T như đã thỏa thuận. Việc anh P, chị N không thực hiện giao dịch theo thỏa thuận là đã vi phạm hợp đồng.

Hội đồng xét xử thấy rằng đặt cọc không phải là thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà nhằm đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 811 m² đất thuộc thửa số 235, tờ bản đồ số 21 tại Văn phòng Công chứng. Do đó, lỗi dẫn đến hai bên không thể tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên hoàn toàn thuộc về anh P, chị N.

Bản án sơ thẩm buộc anh Ngô Doãn P, chị Nguyễn Thị Ánh N phải trả lại cho anh Lý Văn T số tiền đã nhận cọc là 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*) và trả một khoản tiền tương đương với giá trị đặt cọc là 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*) là có căn cứ đúng pháp luật.

[3]. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn đều yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng đặt cọc đề ngày 09/11/2021 giữa anh Ngô Doãn P, chị Nguyễn Thị Ánh N và anh Lý Văn T. Xét yêu cầu của các đương sự là phù hợp và có căn cứ, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận.

Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[4]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tại phiên tòa là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2022/DS-ST ngày 19/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện K'Rông Nô.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 418 của Bộ luật Dân sự; Điều 26; Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lý Văn T.

Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 09/11/2021 giữa anh Ngô Doãn P, chị Nguyễn Thị Ánh N và anh Lý Văn T. Buộc anh Ngô Doãn P, chị Nguyễn Thị Ánh N phải trả lại cho anh Lý Văn T số tiền đã nhận cọc là 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*) và trả một khoản tiền tương đương với giá trị đặt cọc là 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*). Tổng cộng số tiền là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật tố tụng dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn anh Ngô Doãn P, chị Nguyễn Thị Ánh N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*).

- Hoàn trả cho anh Lý Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*), theo biên lai thu tiền số 0003327 ngày 22/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Ngô Doãn P phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu án phí, lệ phí Tòa án số 0003413 ngày 25/10/2022 tại chi cục Thi hành án nhân dân huyện K'Rông Nô.

“ Trường hợp 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 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 huyện K;
- Chi cục THADS huyện K ;
- 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**

Đã ký và đóng dấu

Nguyễn Hồng Chương

