

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 71/2023/DS-PT

Ngày 06-9-2023

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: Bà Nguyễn Thị Mỹ Trang, là Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Dương Phúc Trường – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 tháng 8 năm 2023 và 06 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 45/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 7 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2023/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 50/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số: 08/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 8 năm 2023 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số: 280/TB-DS ngày 24 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N; địa chỉ: Thôn 05, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng – *Vắng mặt*.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Quốc H1; địa chỉ: Tổ 03, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (*theo văn bản ủy quyền ngày 04-11-2022*) – *Có mặt*.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị H; cùng địa chỉ: Thôn 07, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt*.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Văn H2; địa chỉ: Thôn 07, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (*theo văn bản ủy quyền ngày 08-8-2023*) – *Có mặt*.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15-9-2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 29-4-2022, bà N ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị H các thửa đất số 46, 62, 63, 64, tờ bản đồ số 33, diện tích khoảng 8.000m², tọa lạc tại thôn 07, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông và toàn bộ tài sản trên đất với giá 2.680.000.000 đồng. Bà N đã đặt cọc cho ông T, bà H số tiền 200.000.000 đồng, hai bên hẹn đến ngày 29-6-2022 ra phòng công chứng để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bà N sẽ trả thêm 2.430.000.000 đồng, số tiền 50.000.000 đồng còn lại khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà N thì bà N sẽ trả đủ. Đến thời hạn thỏa thuận, bà N đã liên hệ nhiều lần nhưng ông T, bà H không ra phòng công chứng để thực hiện cam kết. Do đó, bà N khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 29-4-2022; buộc ông T, bà H phải trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc 200.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà N đã rút yêu cầu phạt cọc.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Ngô Thị H trình bày:

Bà thừa nhận có việc ký kết hợp đồng đặt cọc và bà N đã đặt cọc cho vợ chồng bà số tiền 200.000.000 đồng như bà N trình bày. Tuy nhiên, do các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích đất trong các thửa đất vợ chồng bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên theo quy định của pháp luật thì phải tiến hành tách thửa xong mới làm thủ tục chuyển nhượng. Đến hạn giao kết hợp đồng do cơ quan tài nguyên và môi trường chưa hoàn tất thủ tục tách thửa nên ngày 29-6-2022, bà N không có mặt nhưng có ông V là người môi giới chuyển nhượng đã đến nhà bà và sau khi trao đổi, ông V đã viết hợp đồng bổ sung gia hạn thêm một tháng hẹn đến ngày 29-7-2022. Ngày 27-7-2022, bà nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được tách thửa nên liên hệ với cán bộ tư pháp soạn sẵn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đến hạn thực hiện hợp đồng, hai bên đã cùng đến trụ sở Ủy ban nhân dân xã N nhưng tại đây bà N không chịu ký hợp đồng và không giao tiền cho vợ chồng bà, do đó, hai bên không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng như thỏa thuận. Hiện nay vợ chồng bà vẫn đồng ý chuyển nhượng cho bà N.

Đối với ông T đã được Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt nên không ghi nhận được lời khai.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2023/DS-ST ngày 31-5-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, 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 157, Điều 217, Điều 218, Điều 271, Điều 273, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng Điều 328, Điều 357, Điều 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 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 yêu cầu khởi kiện của bà N, hủy hợp đồng đặt cọc ngày 29-4-2022 giữa ông T, bà H với bà N; buộc ông T, bà H phải trả lại cho bà N số tiền 200.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn đình chỉ giải quyết yêu cầu phạt cọc của bà N đối với số tiền 200.000.000 đồng; quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14-6-2023, bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị H kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông:

- Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử 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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị H nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định.

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

[2.1]. Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 29-4-2022, bà N đặt cọc cho ông T, bà H số tiền 200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng các thửa đất số 46, 62, 63, 64, tờ bản đồ số 33 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 22-6-1998 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T, tọa lạc tại thôn 07, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông và toàn bộ tài sản trên đất. Mặc dù trong hợp đồng đặt cọc ghi chuyển nhượng các thửa đất số 46, 62, 63, 64, tờ bản đồ số 33 nhưng quá trình giải quyết vụ án, hai bên đều thừa nhận chỉ thỏa thuận chuyển nhượng khoảng 8.000m², là một phần diện tích của các thửa đất nêu trên. Như vậy, hợp đồng đặt cọc phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 117 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[2.2]. Theo nội dung hợp đồng, hai bên thỏa thuận đến ngày 29-6-2022 sẽ tiến hành ký kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng tại thời điểm này ông T, bà H chưa làm xong thủ tục tách thửa. Tại giai đoạn phúc thẩm, ông T, bà H cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới là Hợp đồng bổ sung, nội dung gia hạn thời gian ký kết, thực hiện hợp đồng thêm 01 tháng (ngày 29-7-2022). Xét thấy, tuy ngày 29-6-2022 bà N không có mặt nhưng ông Phan Văn V (là người môi giới cho bà N và ông T, bà H) cùng bà H3 và một số người khác đã đến nhà ông T, bà H. Tại đây, ông V viết hợp đồng bổ sung, ông T, bà H đã ký vào văn bản này và ông V xác nhận đã giao văn bản này lại cho bà N (theo Biên bản làm việc ngày 18-8-2023). Mặc dù bà N không ký vào hợp đồng bổ sung nhưng quá trình giải quyết vụ án bà N thừa nhận vào ngày 29-7-2022 bà N có mặt tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã N.

[2.3]. Do vậy, có căn cứ xác định giữa các bên đã có thỏa thuận gia hạn thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc như nêu trên. Sau khi bên nhận cọc hoàn tất thủ tục tách thửa vào ngày 27-7-2022 thì đến thời hạn thực hiện nghĩa vụ hợp

đồng, các bên đã có mặt tại Ủy ban nhân dân xã và đã được cán bộ tư pháp xã soạn sẵn hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên bà N từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng nên lỗi hoàn toàn thuộc về bà N. Vì vậy, trường hợp này phải xác định bà N là người vi phạm nghĩa vụ ký kết, thực hiện hợp đồng theo hợp đồng đặt cọc nên căn cứ khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự, xác định số tiền bà N đặt cọc 200.000.000 đồng thuộc về bên nhận cọc là ông T, bà H. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông T, bà H là người có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng đặt cọc và buộc trả lại số tiền nhận cọc là không đúng, đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, khách quan và chính xác nên cần sửa lại bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là phù hợp.

[2.4]. Đối với số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng thì tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà H đã rút nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.5]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là chưa phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.6]. Từ những vấn đề phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, bà H, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà N.

[3]. Về án phí:

- Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

- Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; trả lại cho bị đơn số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Ngô Thị H, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2023/DS-ST ngày 31-5-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

Áp dụng 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 29-4-2022 giữa bà Nguyễn Thị N với ông Nguyễn Văn T, bà Ngô Thị H và buộc ông Nguyễn Văn T, bà Ngô Thị H phải trả lại cho bà Nguyễn Thị N số tiền đã đặt cọc 200.000.000đ (*hai trăm triệu đồng*).

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc phạt cọc ông Nguyễn Văn T, bà Ngô Thị H số tiền 200.000.000đ (*hai trăm triệu đồng*).

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị N phải chịu 10.000.000đ (*mười triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 10.000.000đ

(mười triệu đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số X ngày 24-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T, bà Ngô Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Nguyễn Văn T, bà Ngô Thị H số tiền 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số Y ngày 03-7-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

4. 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 thỏa 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 các Điều 6, 7, 7a và 9 của 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk Song;
- VKSND huyện Đắk Song;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, THCTP, HSVA.

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

(Đã ký tên, đóng dấu)

Nguyễn Anh Ứng