

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Bản án số: 60/2024/DS-PT

Ngày 25-7-2024

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 Lê Văn Hữu

Các Thẩm phán tham gia: Ông K'Tiêng và ông Nguyễn Tài Sử

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thanh Nga, là Thư ký viên 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.

Ngày 25 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 34/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 6 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”,

Do Bản án số 07/2024/DS-ST ngày 24-4-2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2024/QĐXXPT-DS ngày 10-7-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, đối với các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị T1, sinh năm 1999; địa chỉ: Thôn S, xã A, huyện M, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1977; địa chỉ: Thôn Đ, xã A, huyện M, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1977; địa chỉ: Thôn Đ, xã A, huyện M, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

4. Những người làm chứng:

4.1. Ông Hoàng Văn P, sinh năm 1985 và bà Đặng Mùi C, sinh năm 1987; cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Nông - có đơn xin xét xử vắng mặt.

4.2. Bà Hoàng Mùi P, sinh năm 1987; địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Nông - có đơn xin xét xử vắng mặt.

4.3. Ông Nguyễn Cảnh T, sinh năm 1988; địa chỉ: Tổ X, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

- **Người kháng cáo:** Bị đơn ông Nguyễn Thanh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 19/10/2023 của nguyên đơn, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Ngày 21/02/2023, chị Nguyễn Thị T1 ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Thanh H. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 12, tờ bản đồ số 87, diện tích 16.526m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số XX mang tên ông Hoàng Văn P, địa chỉ thửa đất thôn Đ, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Nông với giá 330.000.000 đồng. Chị T1 đặt cọc trước 110.000.000 đồng, hẹn ngày 12/3/2023 hai bên sẽ làm thủ tục công chứng. Khi hoàn tất thủ tục công chứng, chị T1 sẽ giao đủ số tiền còn lại; nếu ông Nguyễn Thanh H không thực hiện đúng cam kết thì sẽ phải bồi thường gấp 02 lần số tiền đã đặt cọc.

Quá hạn theo thỏa thuận, ông H không thực hiện việc công chứng; mặt khác khi ký hợp đồng đặt cọc, GCNQSDĐ đứng tên người khác, vì vậy chị T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H phải trả lại cho chị T1 số tiền cọc 110.000.000 đồng và tiền phạt cọc 110.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của chị T1 rút yêu cầu khởi kiện đối với tiền phạt cọc, chỉ yêu cầu trả lại tiền cọc.

2. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Thanh H trình bày:

Ngày 18/12/2022, ông H ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên với ông Hoàng Văn P. Giá chuyển nhượng là 290.000.000 đồng, ông H đặt cọc trước 20.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 70 ngày kể từ ngày 18/12/2022 đến ngày 28/02/2023. Trường hợp bên bán vi phạm thì phải bồi thường gấp hai lần số tiền đã đặt cọc, bên mua vi phạm thì mất số tiền đã đặt cọc.

Ngày 20/12/2022, khi gặp bà Nguyễn Thị T2 tìm mua đất, ông H có nói với bà T2 về việc đặt cọc mua đất của ông P và dẫn bà T2 đi xem đất. Ngày 22/12/2022, hai bên thống nhất ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất này, thời gian cọc 60 ngày kể từ ngày 21/12/2022 đến hết ngày 21/02/2023. Sau khi soạn thảo hợp đồng gửi qua zalo, bà T2 chuyển cho ông H số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng.

Đến ngày 21/02/2023, do chưa có kinh phí để công chứng lô đất, bà T2 xin gia hạn hợp đồng đặt cọc, cọc thêm số tiền 60.000.000 đồng, đồng thời thỏa

thuận cho con gái bà là Nguyễn Thị T1 đứng tên trong hợp đồng đặt cọc lần 2 để thuận tiện trong việc mua bán lại cho khách khác (có ông Sơn ký làm chứng trong hợp đồng). Thời hạn cọc lần 2 là 20 ngày kể từ ngày 21/02/2023 đến hết ngày 12/3/2023. Hai bên cùng cam kết đến ngày 12/3/2023, nếu ông H không bán đất cho chị T1 thì phải bồi thường gấp đôi tiền cọc, còn ngược lại nếu chị T1 không công chứng thì mất số tiền đã đặt cọc.

Ngày 14/3/2023, hai bên thống nhất ra phòng công chứng Nguyễn Văn Nhất để ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi gửi hồ sơ, phòng công chứng yêu cầu về đính chính GCNQSDĐ do mờ dấu tên của chủ đất. Ông H đã liên hệ nộp hồ sơ và nhận kết quả hồ sơ gốc tên chủ đất trong bìa là đúng. Đến ngày 23/3/2023, ông H nhắn tin zalo cho bà T2 thu xếp thời gian để công chứng nhưng bà T2 không chịu công chứng do khách của bà bỏ cọc.

Ông H sau đó đã nhắn tin zalo chốt ngày 30/3/2023 bên mua bà T2 phải thực hiện việc công chứng hồ sơ đất vì chủ đất (ông P) lâm bệnh nặng cần tiền để chữa bệnh, đề phòng ông chết sẽ mất thời gian làm thừa kế cho vợ ông. Trường hợp bà T2 không đủ tiền công chứng bên chủ đất vẫn cho bà T2 nợ lại một số tiền, nhưng qua nhiều lần liên lạc qua zalo, đến ngày 30/3/2023 bên bà T2 khẳng định bỏ cọc không công chứng.

Ông H cho rằng, việc không thực hiện công chứng là do phía bà T2 tự ý bỏ hợp đồng, không phải do chủ đất không bán đất. Do đó, chị Nguyễn Thị T1 khởi kiện yêu cầu trả lại tiền đặt cọc và bồi thường hợp đồng là không có cơ sở (Toàn bộ quá trình ký kết và thực hiện hợp đồng đặt cọc lần 1, lần 2, ông H trực tiếp trao đổi làm việc với bà T2).

3. Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Bà thừa nhận nội dung ký hợp đồng đặt cọc lần 1 vào ngày 21/12/2022 như ông H trình bày. Tuy nhiên, thời điểm này bà không biết gì về thông tin lô đất, không biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ai đang đứng tên.

Lần đặt cọc thứ 2 ngày 21/12/2022 (các bên thỏa thuận chuyển cọc từ bà sang con gái bà là Nguyễn Thị T1), khi ký thay bên mua, bà mới biết thửa đất này đứng tên ông Hoàng Văn P. Tuy nhiên ông H cam kết sẽ hoàn thành thủ tục sang tên từ ông P qua ông H trước khi phía bà T2 (chị T1) và ông H công chứng.

Đến hạn công chứng ngày 14/3/2023, ông H không có mặt, mà đến chiều tối mới điện thoại cho phía bà T2 nói rằng giấy tờ trục trặc và xin thêm thời gian. Phía bà T2 cho ông H thời gian từ 02 đến 06 ngày để hoàn thiện giấy tờ nhưng ông H tự ý gia hạn đến ngày 30/3/2023, do đó phía bà T2 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nữa.

Toàn bộ số tiền đặt cọc 110.000.000 đồng là tiền của chị T1 (số tiền 50.000.000 đồng bà T2 đặt cọc ngày 21/12/2022, chị T1 đã trả lại cho bà T2).

4. Người làm chứng ông Hoàng Văn P, bà Đặng Mùi C trình bày:

Ngày 18/12/2022, vợ chồng ông Hoàng Văn P, bà Đặng Mùi C (bà C có mặt nhưng không ký vào hợp đồng) và ông Nguyễn Thanh H có lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có sự chứng kiến của bà Hoàng Mùi P), nội dung: Ông P, bà C chuyển nhượng cho ông H thửa đất số 12, tờ bản đồ số 87, diện tích 16.526m², GCNQSDĐ số XX mang tên hộ ông Hoàng Văn P, đất tọa lạc tại thôn Đ, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Nông. Giá chuyển nhượng là 290.000.000 đồng, ông H đặt cọc trước 20.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 70 ngày kể từ ngày 18/12/2022 đến ngày 28/02/2023. Trường hợp bên bán vi phạm thì phải bồi thường gấp hai lần số tiền đã đặt cọc, bên mua vi phạm thì mất số tiền đã đặt cọc.

Đến ngày 28/02/2023, ông H đặt cọc thêm 50.000.000 đồng, xin gia hạn thời hạn đặt cọc là 32 ngày kể từ ngày 28/02/2023 đến ngày 30/3/2023. Hết hạn cọc, ông H hẹn nhiều lần nhưng không thực hiện được thủ tục công chứng, do đó ông bà đã chuyển nhượng thửa đất này cho người khác.

5. Người làm chứng bà Hoàng Mùi P trình bày: Bà thừa nhận có làm chứng việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông vợ chồng ông P, bà C với ông H như nội dung ông P trình bày.

6. Người làm chứng ông Nguyễn Cảnh T trình bày: Ông thừa nhận có ký làm chứng trong hợp đồng đặt cọc ngày 21/02/2023 giữa bà Nguyễn Thị T1 với ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị T2 là người đặt cọc giùm. Ông chỉ làm chứng việc ký kết hợp đồng, còn nội dung cụ thể các bên thực hiện như thế nào thì ông không biết.

Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 24-4-2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô đã quyết định: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng các Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Áp dụng 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1 đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh H.

- Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 21/02/2023 giữa bà Nguyễn Thị T1 với ông Nguyễn Thanh H vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Thanh H phải trả cho bà Nguyễn Thị T1 số tiền 110.000.000 đồng (Một trăm mười triệu đồng) đã nhận đặt cọc.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu bồi thường (phạt cọc) của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1 và bị đơn ông Nguyễn Thanh H với số tiền 110.000.000 đồng (Một trăm mười triệu đồng).

Ngoài ra Bản án còn tuyên lãi chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 07-5-2024, Bị đơn ông Nguyễn Thanh H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật, ông H được hưởng số tiền 110.000.000đ chị T1 đã đặt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, quá trình tranh luận các bên đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể: Ông Nguyễn Thanh H phải trả lại cho chị Nguyễn Thị T1 số tiền 80.000.000 đồng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông sau khi phân tích các tình tiết, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Bị đơn ông Nguyễn Thanh H thực hiện trong thời hạn luật định. Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng thủ tục theo Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về giải quyết nội dung vụ án. Việc thỏa thuận của các bên là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 24-4-2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận, đối chiếu quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thanh H trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của Điều 273, 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

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

Nguyên đơn và Bị đơn đều thừa nhận, ngày 21/12/2022, hai bên ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất đứng tên ông Hoàng Văn P. Đến hạn công chứng không thực hiện được thỏa thuận, Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn trả lại tiền cọc 110.000.000đ do Bị đơn vi phạm hợp đồng, Bị đơn cho rằng là lỗi của Nguyên đơn bỏ cọc nên không đồng ý trả lại tiền đã nhận và kháng cáo đề nghị HĐXX tuyên cho Bị đơn được nhận số tiền 110.000.000 đồng chị T1 đã đặt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết nội dung vụ án, cụ thể: Ông Nguyễn Thanh H phải trả lại cho chị Nguyễn Thị T1 số tiền 80.000.000 đồng.

HĐXX xét thấy: Các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về giải quyết nội dung vụ án. Việc thỏa thuận của các bên là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông là phù hợp, đúng quy định của pháp luật. Do đó, có

căn cứ để sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 24-4-2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3]. Về án phí

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông H phải chịu án phí trên số tiền 80.000.000đ đồng phải trả cho chị Nguyễn Thị T1.

Trả lại cho chị Nguyễn Thị T1 (bà Nguyễn Thị T2 nộp thay) số tiền 5.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Nô.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 148, Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

Áp dụng Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 24-4-2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

Ông Nguyễn Thanh H phải trả cho chị Nguyễn Thị T1 số tiền 80.000.000đ (*tám mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Thanh H phải chịu 4.000.000đ (*bốn triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho chị Nguyễn Thị T1 (bà Nguyễn Thị T2 nộp thay) số tiền 5.500.000 đồng (*năm triệu năm trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000409 ngày 16/11/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Nông.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Nguyễn Thanh H phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000573 ngày 10-5-2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Nông.

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

Trường hợp bản án 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 các Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao TP HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Krông Nô;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu: THCTP, Tòa DS, HSVA.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Lê Văn Hữu`

