

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Bản án số: 32/2024/DS-PT

Ngày: 26-3-2024

Về việc “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc và yêu cầu tiếp tục thực
hiện hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất*”

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 Tài Sử

Các Thẩm phán tham gia: Ông Nguyễn Hồng Chương và ông Lê Văn Hữu

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thanh Nga – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

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

Ngày 26-3-2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 136/2023/TLST-DS ngày 18-12-2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”,

Do bản án dân sự phúc thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 03-11-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 13/2024/QĐXXPT-DS ngày 16-02-2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2024/QĐ-PT ngày 15-3-2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ dân phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị H: Ông Phạm Thanh B, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

- Bị đơn: Bà Trương Thị H, sinh năm 1969; ông Vũ Văn D, sinh năm 1965; anh Vũ Trường G, sinh năm 1989; địa chỉ: Thôn S, xã G, huyện M, tỉnh Đắk Nông – Đều có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Huy H – Luật sư Văn phòng Luật sư Nguyễn Huy H; địa chỉ: 420 H, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Chị Đặng Thị Thùy T, sinh năm 1978; địa chỉ: 45 N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

- **Những người làm chứng:**

- Ông Nguyễn H2 sinh năm 1965 và bà Hồ Thị H3, sinh năm 1970; địa chỉ: tổ dân phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – đều vắng mặt.

- Bà Trần Thanh Phương D, sinh năm 1985; địa chỉ: Thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

- Ông Phạm Thanh B, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn 6, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

- Ông Lại Văn T và bà Trần Thị N; hiện đang công tác tại UBND xã G, huyện M, tỉnh Đắk Nông – Đều vắng mặt.

- Bà Trần Thị V, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn B, xã G, huyện M, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

- **Người kháng cáo:** Bị đơn bà Trương Thị H và ông Vũ Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07-5-2022 của nguyên đơn bà Hoàng Thị H và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Thanh B trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thể hiện:

Do không có nhu cầu sử dụng đất, gia đình bà Trương Thị H thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Thùy T quyền sử dụng đất tại thửa đất số 223, tờ bản đồ số 47, diện tích 2087,5m² (hiện đã tách làm 2 thửa 239 và 240, tờ bản đồ số 47) tọa lạc tại xã G, huyện M, tỉnh Đắk Nông với giá trị 3.840.000.000 đồng. Ngày 09-3-2022, các bên lập hợp đồng đặt cọc, thống nhất nội dung: Bà H1 có trách nhiệm làm thủ tục chuyển đổi 400m² đất thổ cư và lo mọi thủ tục, giấy tờ liên quan; chậm nhất đến ngày 09-5-2022 các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nếu chuyển đổi thổ cư xong trước ngày 09-5-2022 thì vẫn tiến hành thủ tục chuyển nhượng). Đến hạn, nếu bên mua không mua thì mất cọc, bên bán không bán với bất kỳ lý do gì thì hoàn trả tiền cọc và bồi thường gấp ba lần số tiền đã cọc. Bà H1, ông D và ông G đã nhận đủ số tiền cọc 300.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, các bên thống nhất lại là bà H1, ông D và anh G chấm dứt việc đặt cọc với bà T để chuyển sang đặt cọc với bà Hoàng Thị H, việc thỏa thuận này có sự đồng ý của ba bên. Ngày 07-4-2022, các bên có mặt tại nhà bà H1 để lập lại giấy đặt cọc, trong đó xác định bên đặt cọc là bà Hoàng Thị H, số tiền 300.000.000 đồng đã đặt cọc cho bà T nay xác định lại là bà H nhận số tiền đó, còn về quyền và nghĩa vụ của các bên giống như nội dung đã thỏa thuận với bà T.

Thực tế việc thỏa thuận đặt cọc giữa bà H1, ông D và anh G với bà H diễn

ra vào ngày 07-4-2023, tuy nhiên các bên thống nhất trong giấy đặt cọc đề ngày 03-3-2022 và xác nhận vào giấy đặt cọc ngày 09-3-2022 với bà T là “*Tờ giấy này không còn giá trị ngày 07-4-2022*”.

Ngày 09-5-2022 là hạn ký hợp đồng đặt cọc, do bà H1 không thực hiện được nghĩa vụ ký kết hợp đồng chuyển nhượng vì chưa làm xong thủ tục tách thửa, chuyển đổi mục đích, nên ngày 10-5-2022 bà H có yêu cầu Văn phòng thừa phát lại lập vi bằng thể hiện nội dung vi phạm thỏa thuận của bên bán. Ngày 16-5-2022, bà H có mặt tại Ủy ban nhân dân xã G và gặp bà H1 với mục đích nhờ Ủy ban nhân dân xã làm chứng, nếu thỏa thuận được việc đền bù thì bà H sẽ không khởi kiện tại Tòa án, nhưng do không thống nhất được nên các bên cãi nhau và bỏ về.

Vì vậy, bà Hoàng Thị H khởi kiện yêu cầu bà Trương Thị H, ông Vũ Văn D và anh Vũ Trường G phải liên đới hoàn trả 300.000.000 đồng số tiền đã nhận cọc và bồi thường 900.000.000 đồng, tổng cộng là 1.200.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Trương Thị H, ông Vũ Văn D trình bày:

Ngày 09-3-2022, gia đình bà có ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung như Nguyên đơn đã trình bày. Giấy đặt cọc có bà, ông G và ông D ký, bên đặt cọc do ông Phạm Thanh B ký thay cho bà T.

Đến ngày 07-4-2022, bà T nói là ghi lại giấy đặt cọc cho em bà T là bà Hoàng Thị H vì bà T mua chung với người khác. Trường hợp có trễ hẹn thì bà T sẽ nói giúp để bà H1 không phải đền cọc, bà H1 đồng ý. Do đó, các bên thống nhất hủy bỏ giấy cọc ngày 09/3/2022. Tối ngày 07/4/2022, bà T, chồng bà T, bà H và ông B xuống nhà bà H1 để thống nhất viết lại giấy cọc, mục đích là chuyển việc đặt cọc đất sang cho bà H. Việc lùi ngày ghi trên giấy cọc là ngày 03/3/2022 như Nguyên đơn trình bày. Bà H1 không nhận tiền cọc từ bà H mà thống nhất chuyển số tiền đó từ bà T qua.

Ngày 09/5/2022, khi không kịp chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo thỏa thuận, bà H1 gọi điện cho bà T và bà T đồng ý việc trễ hẹn. Ngày 12/5/2022 khi hoàn thiện xong thủ tục đất thổ cư, bà H1 gọi cho bà T, các bên thống nhất ngày 16/5/2022 có mặt tại Ủy ban nhân dân xã G để làm thủ tục chuyển nhượng đất.

Ngày 16/5/2022, gia đình bà H1 cùng bà H dẫn theo bà T, ông H2 và bà D lên Ủy ban nhân dân xã G để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Nhưng khi đến nơi bà H và phía bên ông H2 không thống nhất được với nhau về giá cả nên tự ra về, do đó không thực hiện được việc chuyển nhượng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị H, gia đình bà H1 không đồng ý. Bởi lý do chậm trễ khi làm thủ tục tách thửa là lỗi khách quan, không phải lỗi cá nhân của gia đình bà H1. Việc gia đình bà H1 trễ hẹn theo thỏa thuận là có, nhưng bà H đã đồng ý gia hạn thời hạn ký kết hợp đồng (có Vi bằng ghi

âm và tin nhắn zalo chứng minh). Mặt khác, ngày 16/5/2022 bà H dẫn những người mua đất đến Ủy ban nhân dân xã G để ký kết hợp đồng chuyển nhượng đã đồng nghĩa với việc bà H đồng ý gia hạn hợp đồng. Việc hợp đồng không ký kết được là do bà H không đủ khả năng để trả tiền chuyển nhượng cho gia đình bà H1 khi những người mua (ông H2) không đồng ý mua lại đất từ bà H, không phải do lỗi từ phía gia đình bà H1.

Bị đơn anh Vũ Văn G thống nhất với lời trình bày của bà Trương Thị H và ông Vũ Văn D.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 24/5/2022 bị đơn có đơn phản tố, yêu cầu Tòa án buộc bà Hoàng Thị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trả đủ số tiền chuyển nhượng còn lại theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 09/3/2022.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Thùy T trình bày:

Ngày 09/3/2022, bà có nhờ ông Phạm Thanh B và chồng là Trần Ngọc T đến nhà bà H1 để thỏa thuận việc chuyển nhượng đất và đặt cọc như Nguyên đơn và Bị đơn trình bày. Mặc dù ông B ký thay, nhưng bà có trách nhiệm chuyển khoản 200.000.000 đồng và chồng bà (ông Trần Ngọc T) đưa 100.000.000 đồng tiền mặt cho gia đình bà H1.

Ngày 07/4/2022, do bà H có nhu cầu mua, còn bà không còn nhu cầu mua đất này nữa, bà T dẫn bà H xuống nhà bà H1 để hủy đặt cọc giữa bà H1 và bà T. Sau khi thống nhất, bà H và bà H1 thỏa thuận lập lại giấy đặt cọc khác, còn giấy đặt cọc giữa bà T và bà H1 đề ngày 09/3/2022 không còn giá trị từ ngày 07/4/2022. Số tiền 300.000.000 đồng bà T đã đặt cọc cho bà H1 thì giữa bà T và bà H1, bà H đã giải quyết xong, không có tranh chấp gì. Kể từ khi bà H và bà H1 thỏa thuận với nhau, bà không còn liên quan đến thỏa thuận giữa hai người này nữa. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, bà đề nghị Tòa án căn cứ vào giấy thỏa thuận đặt cọc giữa bà H và bà H1 để giải quyết.

Người làm chứng ông Nguyễn H2 và bà Hồ Thị H3 trình bày:

Ngày 16/5/2022, vợ chồng ông có đi cùng bà Hoàng Thị H xuống Ủy ban nhân dân xã G nhưng chỉ để đi xem một số lô đất có dự định mua, không phải là để thỏa thuận việc chuyển nhượng thửa đất các bên hiện đang tranh chấp (Vì lúc đó bà H không đứng tên quyền sử dụng đất nên không có quyền bán đất cho ông bà). Việc thỏa thuận mua bán giữa bà H và bà H1 ông bà không biết nên xin từ chối tham gia tố tụng.

Người làm chứng bà Trần Thanh Phương D trình bày:

Ngày 09/3/2022, bà và bà Hồ Thị H3, ông Nguyễn H2 và bà Đặng Thị Thùy T có thỏa thuận mua thửa đất số 223, tờ bản đồ số 47, tại xã G, huyện M với bà Hoàng Thị H, đã đặt cọc cho bà H và thỏa thuận với nhau là đất phải tên của bà Hoàng Thị H, lên được thổ cư và gỡ rào chắn (thời điểm đó bà không biết

bà H1 là ai). Đến ngày 09/5/2022, bà T gọi cho bà lên làm thủ tục sang nhượng nhưng bà H chưa làm theo đúng lời đã hứa, hẹn đến ngày 22/5/2022. Đến ngày 12/5/2022 bà có nghe ông H2 nói ngày 16/5/2022 lên làm thủ tục sang nhượng. Đến ngày 16/5/2022, bà cùng vợ chồng ông H2, vợ chồng bà T, ông B, em bà T và vợ chồng bà H đến Ủy ban nhân dân xã G yêu cầu bà H đưa sổ để xem thì bà H nói chờ bà H1 đưa tới. Đến khoảng 15h ngày 16/5/2022, bà H1 đưa giấy tờ đến, mọi người xem sổ nhưng bìa không đứng tên bà H nên không thỏa thuận để sang nhượng được. Ngày 19/5/2022, bà H đã gọi cho bà để trả lại tiền cọc đã nhận.

Người làm chứng ông Nguyễn Thanh B trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Ngày 09/3/2022, ông là người viết giấy đặt cọc giùm cho bên đặt cọc bà Đặng Thị Thùy T và bên nhận cọc bà Trương Thị H, ông Vũ Văn D và anh Vũ Văn G để thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 223, tờ bản đồ số 47, đồng thời ký thay bà T bên đặt cọc. Bà T đã đặt cọc đủ cho bà H1 số tiền 300.000.000 đồng. Đến ngày 07/4/2022, giữa bà H1, bà T và bà Hoàng Thị H thỏa thuận lại cụ thể: bà H là người đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất trên, hủy bỏ việc đặt cọc giữa bà T và bà H1 và có nhờ ông viết lại giấy cọc cho các bên. Về lý do ngày thỏa thuận là ngày 07/4/2022 nhưng giấy viết ngày 03/3/2022 là do bên bà H nói trên giấy cứ để ngày 03/3/2022 để sau này bà H công chứng xong bán cho dễ, còn các nội dung thì giống như nội dung đã ghi cho bà T. Ngày 07/4/2022, khi bà H xuống nhà bà H1 để thỏa thuận thì bà H1 có đưa bìa đỏ cho bà H xem, bìa đỏ đã đứng tên bà H1.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Hoàng Thị H có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “*Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ*” đối với bị đơn. Tại quyết định số 09 /2022/QĐ-BPKCTT ngày 18/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil đã quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ của bà Trương Thị H, ông Vũ Văn D và ông Vũ Trường G đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 239, tờ bản đồ số 47, diện tích 400m² (mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn), tọa lạc tại Thôn B, xã G, huyện M, tỉnh Đắk Nông, GCNQSDĐ số X do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 12/5/2022 cho bà Trương Thị H để đảm bảo cho việc thi hành án.

Tại Bản án số 58/2023/DS-ST ngày 03-11-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil đã: Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; căn cứ các Điều 116, 117, 119, 274, 275, 280, 328, 357, 418, 423, 427 và 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị H.

Buộc bà Trương Thị H, ông Vũ Văn D và anh Vũ Trường G phải liên đới hoàn trả cho bà Hoàng Thị H số tiền 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng), trong đó có 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) tiền đặt cọc và 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) tiền phạt cọc.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trương Thị H, ông Vũ Văn D và anh Vũ Trường G với bà Hoàng Thị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trả đủ số tiền chuyển nhượng còn lại theo thỏa thuận và cam kết trong hợp đồng đặt cọc ngày 09/3/2022.

Ngoài ra bản án còn tuyên về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, lỗi suất chậm thi hành án, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13-11-2023, ông Vũ Văn D và bà Trương Thị H kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên làm việc ngày 22-02-2024, bà Trương Thị H đề nghị rút đơn phản tố, đồng thời có ý kiến chấp nhận trả lại tiền đặt cọc và không chấp nhận việc phạt cọc 900.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn giữ đề nghị yêu cầu Nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng, nếu không thực hiện hợp đồng thì đề nghị trả lại tiền cọc, không chấp nhận phạt cọc. Nguyên đơn không chấp nhận kháng cáo của Bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án: Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ Luật tố tụng Dân sự. Về nội dung: Sau khi nêu nội dung, đánh giá tài liệu, chứng cứ đối chiếu với quy định của pháp luật, đã đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại 300.000.000đ tiền đặt cọc; bác yêu cầu phạt cọc 900.000.000đ. Các bên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của những người tham gia tố tụng, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Vũ Văn D và bà Trương Thị H kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung vụ án, yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố và kháng cáo của bị đơn thì thấy:

[2.1]. Về ký hợp đồng đặt cọc:

Ngày 09/3/2022, bà Trương Thị H, ông Vũ Văn D và anh Vũ Trường G (bên A) ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Đặng Thị Thùy T (bên B), nội dung Bên

A chuyển nhượng cho Bên B thửa đất số 223, tờ bản đồ số 47, diện tích 2087,5m², tọa lạc tại thôn B, xã G, huyện M, tỉnh Đắk Nông với giá 3.840.000.000 đồng; bên B đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng; trách nhiệm của bên A lên thổ cư 400m² trước khi công chứng cho bên B, lo mọi thủ tục sang nhượng cho bên B, lo giấy tờ để gỡ rào chắn, chi phí bên B chịu. Thời hạn công chứng cuối cùng là ngày 09/5/2022, trong khi đó lên thổ cư sớm khi nào thì tiến hành công chứng khi đó. Khi công chứng bên B sẽ giao số tiền 3.540.000.000 đồng, giữ lại 50.000.000 đồng để bên A lo thủ tục gỡ rào chắn. Các bên cam kết thực hiện và thỏa thuận, nếu bên B không mua thì mất cọc, bên A không bán với bất cứ lý do thì hoàn trả tiền cọc và đền gấp 3 lần số tiền đã cọc. Tuy Bên B ghi tên bà T nhưng ông Phạm Thanh B là người ký thay không có giấy ủy quyền (bút lục 110). Cùng ngày ký hợp đồng đặt cọc, phía bà T đã giao số tiền 300.000.000 đồng cho phía bà H1, trong đó có 200.000.000đ chuyển khoản và 100.000.000đ tiền mặt.

Ngày 07-4-2022, phía bà T và phía bà H1 thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc viết ngày 09-3-2022, đồng thời viết lại hợp đồng đặt cọc Bên A là bà Trương Thị H, ông Vũ Văn D và anh Vũ Trường G; bên B là bà Hoàng Thị H ký, các nội dung khác thì ghi chép lại toàn bộ nội dung như hợp đồng đặt cọc đã ký với bà T; phần đầu ghi ngày 03/3/2022, phần cuối sửa thành ngày 09-3-2022 (bút lục 109). Tuy bà T và bà H1 thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc nhưng tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thừa nhận tiền đặt cọc 300.000.000đ của bà T ghi nhận là tiền đặt cọc của bà H; bà H1 không nhận tiền cọc của bà H. Đây là tình tiết, sự kiện bà H1, bà T, người đại diện theo ủy quyền của bà T thừa nhận nên không phải chứng minh theo Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Như vậy có căn cứ kết luận: Chỉ có 01 hợp đồng đặt cọc ký ngày 09-3-2022 mà ông Phạm Thanh B là người ký thay bà T không có giấy ủy quyền, hợp đồng này các bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng.

- Giấy đặt cọc lập ngày 07-4-2022 Bên A là bà Trương Thị H, ông Vũ Văn D và anh Vũ Trường G; bên B là bà Hoàng Thị H viết lùi về quá khứ ngày 03-3-2022 là không đúng. Như vậy về hình thức và nội dung giấy lập ngày 07-4-2022 không phải là Giấy đặt cọc theo Điều 328 của Bộ luật Dân sự¹.

¹ **Điều 328. Đặt cọc**

1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

[2.2]. Thực hiện hợp đồng đặt cọc:

Tại thời điểm thỏa thuận ngày 09/3/2022 và thỏa thuận ngày 07/4/2022, tài liệu thể hiện bà Trương Thị H đang là chủ sử dụng đất. Sau thỏa thuận ngày 07-4-2022, bà H1 tiến hành thủ tục tách thửa, chuyển đổi thổ cư 400m². Ngày 12-5-2022, Ủy ban nhân dân huyện Đắk Ml cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1 gồm 01 GCN diện tích 400m² thổ cư, 01 GCN diện tích 1687,5m² đất trồng cây lâu năm (bút lục 84 đến 101).

Theo bà Trương Thị H, việc chậm trễ trong việc chuyển đổi thổ cư, cấp sổ mới là do lỗi của cơ quan hành chính nghỉ lễ 30-4 và ngày 01-5, bà H1 nhắn tin báo qua Zalo cho bà H biết không thực hiện công chứng đúng ngày 09/5/2022 và điện thoại cho bà T, bà T đồng ý. Ngày 12-5-2022 bà H1 được cấp sổ tách thửa nên báo tin cho bà T và thống nhất ngày 16-5-2022 cùng đến Ủy ban nhân dân xã Đắk Gắn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chiều ngày 16-5-2022, các bên bao gồm phía bà H1, bên bà H có cả vợ chồng cùng vợ chồng bà T, vợ chồng ông Hoa là người mua đất của bà H đến Ủy ban nhân dân xã Đắk Gắn, bà H1 đưa sổ đỏ thì phía ông Hoa nói mua đất của bà H với điều kiện sổ đất phải mang tên bà H, còn sổ mang tên bà H1 phía ông Hoa không mua, các bên cãi nhau và bỏ về nên không ký hợp đồng chuyển nhượng.

[2.3]. Căn cứ tài liệu, chứng cứ và lời khai của bà T, bà D, ông H2 tại giai đoạn sơ thẩm là phù hợp lời khai của bà H1, Xác nhận của Ủy ban nhân dân xã G và Vi bằng số 190 lập ngày 06-11-2023 của Văn phòng thừa phát lại Đ; có căn cứ kết luận: *Lỗi dẫn đến ngày 09/5/2022 không ký hợp đồng chuyển nhượng có nguyên nhân khách quan của cơ quan có thẩm quyền. Ngày 16-5-2022, phía bà H1, bà H, bà T, bà D, ông H2 cùng đến Ủy ban nhân dân xã G ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải do lỗi của bà H1 từ chối việc giao kết mà do phía bà H không giao kết hợp đồng.*

Tòa án nhân dân huyện Đắk Ml chỉ căn cứ vào đơn khởi kiện của bà H, không xem xét những diễn biến khách quan có thật của việc ký kết, thực hiện hợp đồng đặt cọc để kết luận phía bà H1 “*từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng*”, buộc bà H1 trả lại tiền cọc và phạt cọc gấp 03 lần là không khách quan và không đúng Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[2.4]. *Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Trương Thị H và ông Vũ Văn D sửa bản án sơ thẩm: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị H ; buộc bà Trương Thị H và ông Vũ Văn D phải trả lại 300.000.000đ tiền cọc cho bà H; bác yêu cầu phạt cọc của Nguyên đơn đối với bị đơn.*

[2.5]. *Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:* Ngày 09-3-2022 các bên mới thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng. Xét thấy hai bên

chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã phát sinh tranh chấp nên yêu cầu buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có căn cứ pháp lý. Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil bác yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng.

[3]. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn xác định nộp đơn khởi kiện ngày 17-5-2022 nhưng Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil sửa đơn khởi kiện thành ngày 07-5-2022, nhận đơn khởi kiện ngày 10-5-2022, khi chưa đến thời hạn ngày 09/5/2022 (ngày các bên cam kết công chứng) là không đúng quy định của pháp luật. Yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm kiểm điểm làm rõ trách nhiệm cá nhân làm sai lệch, để xử lý.

Ngoài ra, Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả 300.000.000đ tiền đặt cọc và 900.000.000đ tiền phạt cọc là vụ án dân sự có giá ngạch, nhưng Tòa án sơ thẩm chỉ yêu cầu nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000đ là không đúng.

Các bị đơn bà Trương Thị H, ông Vũ Văn D, anh Vũ Văn Giang có đơn yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng, mỗi người phải nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000đ, nhưng Tòa án sơ thẩm ra thông báo yêu cầu 03 bị đơn nộp chung số tiền 300.000đ cũng là không đúng.

[4]. Về án phí:

[4.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 900.000.000đ bị bác yêu cầu khởi kiện, cụ thể: $36.000.000đ + 3\% \times 100.000.000đ = 39.000.000$ đồng.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn, cụ thể: $300.000.000đ \times 5\% = 15.000.000$ đồng và phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

[4.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp cho bà Trương Thị H và ông Vũ Văn D.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Trương Thị H và ông Vũ Văn D, sửa bản án sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 03-11-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil.

Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 274, 275, 280, 328, 357 và 468 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị H.

Buộc bà Trương Thị H, ông Vũ Văn D và anh Vũ Trường G phải liên đới hoàn trả cho bà Hoàng Thị H số tiền 300.000.000 đồng (*ba trăm triệu đồng*) tiền đặt cọc.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong 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 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị H về việc buộc bà Trương Thị H, ông Vũ Văn D và anh Vũ Trường G phải chịu phạt cọc số tiền 900.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trương Thị H, ông Vũ Văn D và anh Vũ Trường G về việc buộc bà Hoàng Thị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trả đủ số tiền chuyển nhượng còn lại theo thỏa thuận và cam kết trong hợp đồng đặt cọc ngày 09/3/2022.

4. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 09/2022/QĐ-BPKCTT, ngày 18/5/2022 đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 239, tờ bản đồ số 47, diện tích 400m² tọa lạc tại thôn B, xã G, huyện M, tỉnh Đắk Nông, GCNQSDĐ số X do Ủy ban nhân dân huyện Đắk Mil cấp ngày 12/5/2022 cho bà Trương Thị H để đảm bảo cho việc thi hành án.

Phản tuyên về biện pháp khẩn cấp tạm thời trong bản án không bị kháng cáo, kháng nghị. Việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời được thực hiện theo chương VIII của Bộ luật tố tụng dân sự.

5. Về án phí dân sự:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Hoàng Thị H phải chịu 39.000.000đ (ba mươi chín triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006775 ngày 18-5-2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Đắk Nông.

- Bà Trương Thị H, ông Vũ Văn D và anh Vũ Văn G phải chịu 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng) án phí có giá ngạch và 900.000đ (chín trăm nghìn đồng) án phí không có giá ngạch; được khấu trừ 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006782 ngày 21/5/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Đắk Nông. Bà H1, ông D, anh G còn phải nộp 15.600.000đ (mười lăm triệu sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Trả lại cho bà Trương Thị H và ông Vũ Văn D mỗi người 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001721 và 0001720 ngày 20-11-2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Đắk Nông.

6. 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- TANDCC tại tp HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk Mil;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Tài Sử