

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 05/2023/DS-PT

Ngày 09/02/2023

“*V/v trA chấp hợp đồng đặt cọc*”

**NHÂN DA
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 Bùi DA Đại

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn A Ứng và ông Nguyễn Hồng Chương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trừ Minh Quốc – Là Thư ký Toà 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 09 tháng 2 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 123/2022/TLPT-DS, ngày 30 tháng 11 năm 2022 về việc “*TrA chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2022/DS-ST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông bị ông Nguyễn Duy T và bà Hà Thị H kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 01/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Bùi Văn S và bà Phạm Thị A, địa chỉ: Bon N’ting, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Duy T - Vắng mặt và bà Hà Thị H – Có mặt, địa chỉ: Bon P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trương Ngọc T, địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Do có kháng cáo của ông Nguyễn Duy T và bà Hà Thị H là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng bị đơn ông Nguyễn Duy T và bà Hà Thị H, vợ chồng nguyên đơn, ông Bùi Văn S và bà Phạm Thị A và ông Nguyễn Văn L có chung tiền với nhau để

nhận chuyển nhượng đất của ông Võ Văn Ú đối với thửa đất số 60 tờ bản đồ 03 diện tích 4.065m^2 có giấy chứng nhận QSDĐ số BR 418372 cấp ngày 01/4/2014 đứng tên ông Phạm Văn Viên tọa lạc tại Bon P, xã Đ, huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông; ông V đã chuyển nhượng cho ông Ú ngày 03/12/2019. Các bên có thỏa thuận để cho vợ chồng ông T và bà H đứng tên trong việc chuyển nhượng với ông Ú, sau khi hoàn thành thủ tục sang tên cho vợ chồng ông T và bà H sẽ làm thủ tục tách thửa, sang tên cho vợ chồng ông S và bà A 1.440m^2 có chiều dài theo mặt đường QL 28 là 12m, chiều sâu 120m (tương ứng với số tiền đóng góp là 1.200.000.000 đồng); ông L 720m^2 có 6m mặt đường QL 28 chiều sâu 120m (tương ứng với số tiền đóng góp là 600.000.000 đồng); phần còn lại 1.905m^2 là của vợ chồng ông T, bà H.

Thỏa thuận được lập thành văn bản ngày 21/01/2021 với sự tham gia và ký tên của vợ chồng ông T, bà H, bà A và ông L. Khi ba bên ký kết thỏa thuận ngày 21/01/2021 thì vợ chồng nguyên đơn có giao cho vợ chồng bị đơn 1.000.000.000 đồng dưới hình thức hợp đồng vay tiền, được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Kim L tại thành phố G. Ngày 05/3/2021 vợ chồng bị đơn đã hoàn thành thủ tục nhận chuyển nhượng sang tên từ ông Ú. Ngày 22/3/2021, khi các bên đến phòng công chứng Ngô Thị S tại xã Q để làm hợp đồng chuyển nhượng thì được giải thích là chỉ chuyển nhượng nguyên thửa đất, nếu sang nhượng một phần thì bắt buộc phải làm thủ tục tách thửa trước nên các bên ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung vợ chồng nguyên đơn đặt cọc 1.200.000.000 đồng để vợ chồng bị đơn làm thủ tục chuyển nhượng 1.440m^2 (12m x 120m) là một phần của thửa đất số 60 tờ bản đồ 03 diện tích 4.065m^2 có giấy chứng nhận QSDĐ số BR 418372; thời hạn đặt cọc là 90 ngày. Vợ chồng nguyên đơn đã giao trước 1.000.000.000 đồng theo hợp đồng vay tiền ngày 21/01/2021; tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2021 vợ chồng nguyên đơn đưa tiếp 200.000.000 đồng. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì các bên thống nhất với nhau về việc hủy bỏ hợp đồng vay tiền ngày 21/01/2021, việc hủy bỏ chỉ nói miệng với nhau, không lập thành văn bản nhưng có những người làm ở Văn phòng công chứng Ngô Thị S chứng kiến và đã thu hồi hợp đồng vay tiền. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì các bên có ra thực địa để đóng cọc phân chia phần đất của từng người, tính theo hướng từ huyện Đ đi huyện D thì diện tích đất nằm bên tay trái và theo thứ tự của ông L 06m theo mặt đường, của vợ chồng nguyên đơn 12m theo mặt đường, phần còn lại là của vợ chồng bị đơn. Khi tham gia đóng cọc thì có bà A và ông T, còn ông L có tham gia hay không thì ông S không biết. Do phần diện tích của ông L ít, không làm thủ tục tách thửa được nên các bên thống nhất làm thủ tục tách thửa cho vợ chồng nguyên đơn trước. Bà A, cùng ông T cầm lại phần đất của các bên theo thứ tự đất của vợ chồng nguyên đơn 12m theo mặt đường, kế tiếp là đất của ông L 06m theo mặt đường, phần còn lại là của ông T, việc cầm lại ranh đất không có sự tham gia của ông L vì khi đó ông L đang ở ngoài bắc.

Từ sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì vợ chồng bị đơn có trách nhiệm thực hiện các thủ tục tách thửa cho vợ chồng nguyên đơn và ông L, khi hết thời hạn 90 ngày vợ chồng nguyên đơn hỏi thì ông T tiếp tục khất nhiều lần, cụ thể bao nhiêu lần thì nguyên đơn không nhớ và cũng không đồng ý gia hạn nên tiếp tục giục vợ chồng bị đơn nhanh chóng thực hiện thủ tục sang tên cho vợ chồng nguyên đơn như thỏa thuận; sau đó ông T nói với vợ chồng nguyên đơn về việc ông L nộp đơn tranh chấp lên

UBND xã Đ nên không làm thủ tục được. Vợ chồng nguyên đơn cho rằng ông T nói như vậy là không đúng vì hợp đồng đặt cọc thời hạn sang tên đã quá hạn từ lâu, còn ông L mới nộp đơn sau này. Vì vậy, vợ chồng nguyên đơn khởi kiện ra Tòa án yêu cầu giải quyết theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết, buộc vợ chồng bị đơn phải trả lại 1.200.000.000 đồng tiền đặt cọc và bồi thường 1.200.000.000 đồng tiền phạt cọc theo thỏa thuận. Ngày 15/8/2022, vợ chồng bị đơn đã trả lại 1.200.000.000 đồng tiền cọc nên vợ chồng nguyên đơn đã rút yêu cầu trả lại tiền cọc và tiếp tục yêu cầu giải quyết tiền phạt cọc theo thỏa thuận.

Bị đơn trình bày: Thừa nhận có việc chung tiền mua đất và các bên làm thành văn bản ngày 21/01/2021 với sự tham gia và ký tên của vợ chồng bị đơn, bà A và ông L như phía nguyên đơn trình bày. Đồng thời thừa nhận giữa nguyên đơn và bị đơn có lập hợp đồng đặt cọc và đã nhận của nguyên đơn số tiền 1.200.000.000 đồng để vợ chồng bị đơn làm thủ tục tách thửa và chuyển nhượng diện tích theo thỏa thuận 1.440m² (12m x 120m) là một phần của thửa đất số 60 tờ bản đồ 03 diện tích 4.065m² có giấy chứng nhận QSDĐ số BR 418372. Thời hạn đặt cọc là 90 ngày.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì vợ chồng bị đơn đã liên hệ với UBND xã Đăk Som để thực hiện các thủ tục tách thửa, thời gian liên hệ khoảng tháng 4/2021 (trước thời điểm bầu cử) thì được cán bộ địa chính xã (Anh N) trả lời là phải liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đo đạc lại đất để làm thủ tục tách thửa trước sau đó mới làm thủ tục sang tên. Vì vậy, ông T đã liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ đo đạc để làm thủ tục tách thửa. Chi nhánh Văn phòng có đến vị trí đất để đo đạc 01 lần nhưng không đo đạc được, đến ngày 30/11/2021 thì có đến đo đạc lại theo biên bản có trong hồ sơ. Ngày 02/12/2021 có kết quả đo đạc thì vợ chồng bị đơn đã liên hệ UBND xã Đ để xin cấp đổi lại giấy chứng nhận QSDĐ vì diện tích đất thực tế ít hơn so giấy chứng nhận QSDĐ, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Đ tại văn bản số 479 ngày 13/12/2021. Tuy nhiên ngày 10/01/2022, Ủy ban nhân dân xã ban hành văn bản tạm ngừng tất cả các giao dịch liên quan đến thửa đất số 60 tờ bản đồ 03 diện tích 4.065m² có giấy chứng nhận QSDĐ số BR 418372 do có đơn tra chấp của ông L. Ngày 11/01/2022 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đăk Nông đã chuyển trả hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 60 tờ bản đồ 03 với lý do kiểm tra lại toàn bộ hồ sơ của bị đơn, nếu diện tích đất giảm do chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho thì hướng dẫn làm thủ tục chuyển quyền theo quy định. Do vướng các văn bản nêu trên của UBND xã Đ và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đăk Nông nên vợ chồng bị đơn chưa thực hiện thủ tục tách thửa cho vợ chồng nguyên đơn được.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý vì nguyên nhân dẫn đến chưa thực hiện được thủ tục sang tên là do cơ quan chuyên môn, không phải do vợ chồng bị đơn. Vợ chồng nguyên đơn yêu cầu trả lại tiền cọc và phạt cọc tức là không đồng ý thực hiện thỏa thuận sang tên theo hợp đồng đặt cọc nữa nên phía bị đơn đã đồng ý trả lại tiền cọc vào ngày 15/8/2022 là 1.200.000.000 đồng, đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu trả lại tiền cọc và bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về phạt cọc vì bị đơn không có lỗi.

Tại bản án số: 09/2022/DS-ST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông đã tuyên xử:

“1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn S và bà Phạm Thị A đối với yêu cầu trả lại 1.200.000.000 (một tỷ hai trăm triệu) đồng tiền cọc.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn S và bà Phạm Thị A. Buộc ông Nguyễn Duy T và bà Hà Thị H phải trả cho ông Bùi Văn S và bà Phạm Thị A 1.200.000.000 (một tỷ hai trăm triệu) đồng tiền phạt cọc”

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16/9/2022 ông Nguyễn Duy T và bà Hà Thị H kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Bùi Văn S và bà Phạm Thị A thừa nhận sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2021 thì các bên đã thống nhất hủy bỏ “Văn bản thỏa thuận” ngày 21/01/2021 về việc thỏa thuận với nhau cùng nhận chuyển nhượng đất. Đồng thời chỉ yêu cầu bị đơn trả số tiền 200.000.000 đồng chi phí phát sinh theo hợp đồng đặt cọc và đề nghị Hội đồng xét xử công nhận nội dung này, thời hạn trả tiền vào ngày 09/3/2023. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Duy T và bà Hà Thị H thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn và đồng ý trả số tiền 200.000.000 đồng và hạn trả vào ngày 09/3/2023 cho ông S, bà A. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn thống nhất mỗi bên chịu 50% án phí dân sự sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông S, bà A cung cấp thẻ thương binh, bệnh binh và là người cao tuổi nên đề nghị Hội đồng xét xử miễn án phí theo quy định.

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: Xét thấy sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn tại phiên tòa về khoản tiền phải trả là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Duy T và bà Hà Thị H làm trong thời hạn luật định và hợp lệ.

[2]. Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả số tiền 200.000.000 đồng, bị đơn đồng ý trả số tiền 200.000.000 đồng cho nguyên đơn. Thời hạn trả tiền là ngày 09 tháng 3 năm 2023. Ngoài ra nguyên đơn không có yêu cầu nào khác. Xét thấy, việc tự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Do

đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Duy T và bà Hà Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 50% trên số tiền phải trả cho ông Bùi Văn S và bà Phạm Thị A. Ông S, bà A được miễn án phí theo quy định của Nghị quyết 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Duy T và bà Hà Thị H mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Sửa bản án sơ thẩm số: 09/2022/DS-ST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

Ông Nguyễn Duy T và bà Hà Thị H đồng ý trả cho ông Bùi Văn S và bà Phạm Thị A số tiền 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*). Thời hạn trả tiền là ngày 09 tháng 3 năm 2023.

Sau thời điểm ngày 09 tháng 3 năm 2023, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Duy T và bà Hà Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Ông Bùi Văn S và bà Phạm Thị A được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Bùi Văn S và bà Phạm Thị A 48.000.000 (*bốn mươi tám triệu*) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004115 ngày 24/02/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Duy T và bà Hà Thị H mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu số 0004314, 0004315 ngày 13/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

“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”.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 Đắk Glong;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- 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, đóng dấu)

Bùi Danh Đại