TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 21/2023/DS-PT
Ngày: 24-02-2023
V/v: "Tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Vân

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Đạt Nguyên – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Ông Trần Minh Công – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 258/2022/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 66/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2022/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn LH, sinh năm: 1981; cư trú tại số 334/104A, đường CVA, Phường A, quận BT, Thành phố Y; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Chiêu QK, sinh năm: 1994; cư trú tại số 30/1/1, đường số 5, Phường B, quận GV, Thành phố Y; địa chỉ liên hệ: số 113, đường NTS, Phường C, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Chị Lưu TS, sinh năm: 1999; địa chỉ liên hệ: số 11A, đường TL, Phường C, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 84, quyển số 01/2023-SCT/CK,CĐ do Văn phòng công chứng PLA chứng nhận ngày 08/02/2023); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông QK: Ông Nguyễn PDN, sinh năm: 1983; địa chỉ liên hệ: số 11A, đường TL, Phường C, thành phố X, tỉnh Lâm

Đồng. Luật sư của Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn DN - Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Đỗ MH; cư trú tại số 55, đường Yersin, Phường 9, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Chiêu QK - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ghi ngày 09/5/2022, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Nguyễn LH thì: Ông và ông Chiêu QK quen biết nhau thông qua sự giới thiệu của ông Đỗ MH (người môi giới). Do có nhu cầu sử dụng nên ông và ông QK có bàn bạc để chuyển nhượng 01 phần lô đất có diện tích 250m^2 thuộc thửa 173, tờ bản đồ số 2 (P4-02), Phường 4, thành phố X với giá thỏa thuận là 7.000.000.000đ. Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng, ngày 17/12/2021 ông và ông QK có ký kết "Hợp đồng đặt cọc" tại Văn phòng công chứng Phạm TTT với nội dung ông có nghĩa vụ đặt cọc cho ông QK số tiền 5.000.000.000đ, thời hạn đặt cọc đến ngày 17/3/2022, trong thời hạn này ông QK có nghĩa vụ chuyển mục đích 250m^2 từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở và thực hiện nghĩa vụ tách thửa; ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Ngay sau ký kết "Hợp đồng đặt cọc" nói trên, vào ngày 18/12/2021 ông đã chuyển khoản cho ông QK số tiền 5.000.000.000đ. Tuy nhiên, khi đến hết thời hạn đã thỏa thuận trước đó thì ông QK không thực hiện các nghĩa vụ chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa theo như cam kết, ông có trao đổi thì ông QK không đồng ý chuyển nhượng đất nữa. Sau đó, hai bên đã nhiều lần gặp gỡ để trao đổi, giải quyết để trả lại tiền cọc, tiền phạt cọc nhưng không đi đến thống nhất. Tính đến nay, ông QK mới trả cho ông được số tiền 634.000.000đ; trả làm 02 đợt; đợt 1: ngày 05/4/2022 trả 499.000.000đ; đợt 2: ngày 15/4/2022 trả 135.000.000đ. Số tiền còn lại là 4.366.000.000đ đến hiện tại vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Do ông Chiêu QK đã vi phạm "Hợp đồng đặt cọc" nói trên nên nay ông có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông QK có nghĩa vụ trả lại số tiền cọc đã nhận là 4.366.000.000đ và phạt cọc là 4.366.000.000đ, tổng cộng là 8.732.000.000đ.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành việc tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án cho ông Chiêu QK; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ MH nhưng sau thời hạn 15 ngày kể từ khi nhận được Thông báo thụ lý vụ án thì các đương sự không có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn LH, đồng thời không cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh bảo vệ quyền lợi cho mình.

Tại Bản án số 66/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022; Toà án nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn LH về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Buộc ông Chiêu QK có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn LH số tiền 8.732.000.000đ; trong đó tiền cọc là 4.366.000.000đ và phạt cọc là 4.366.000.000đ.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 28/9/2022 ông Chiêu QK kháng cáo đề nghị hủy Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Ông Nguyễn LH và chị Lưu TS, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể:

Tuyên bố "Hợp đồng đặt cọc (một phần diện tích)" được Văn phòng công chứng Phạm TTT chứng nhận số 9920, quyển số 92/2021TP/CC-SCC/HĐG ngày 17/12/2021 để chuyển nhượng lô đất có diện tích 250m^2 thuộc một phần thửa đất số 173, tờ bản đồ số 2 (P4-02) tại Phường 4, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng vô hiệu; ông Chiêu QK có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn LH số tiền 4.700.000.000đ; ông LH có trách nhiệm trả cho ông Chiêu QK bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 759347 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp ngày 08/9/2015.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Chiêu QK, ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc ông Nguyễn LH có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Chiêu QK có nghĩa vụ trả lại số tiền cọc đã nhận là 4.366.000.000đ và phạt cọc số tiền tương ứng 4.366.000.000đ; tổng cộng là 8.732.000.000đ. Ông QK không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp.

Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" là chưa chính xác; cần xác định lại quan hệ tranh chấp giữa các bên là "Tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc" mới phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét kháng cáo của ông Chiêu QK thì thấy rằng:

[2.1] Theo hồ sơ vụ án thể hiện thì vào ngày 17/12/2021, giữa ông QK và ông LH có lập "Hợp đồng đặt cọc (một phần diện tích)" được Văn phòng công chứng Phạm TTT chứng nhận số 9920, quyển số 92/2021TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó, ông QK nhận cọc số tiền 5.000.000.000đ để chuyển nhượng diện tích đất 250m^2 thuộc một phần thửa số 173, tờ bản đồ số 2 (P4-02) tại Phường 4, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 573949 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp ngày 23/02/2013.

Quá trình giải quyết vụ án thì các bên đều thừa nhận ông QK đã nhận từ ông LH số tiền 5.000.000.000đ, do thỏa thuận không thực hiện được nên sau đó ông QK trả lại cho ông LH số tiền 634.000.000đ; số tiền 4.366.000.000đ còn lại thì ông QK chưa trả. Do đó, căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[2.2] Tại phiên tòa hôm nay, các bên thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, cụ thể như sau:

Tuyên bố "Hợp đồng đặt cọc (một phần diện tích)" được Văn phòng công chứng Phạm TTT chứng nhận số 9920, quyển số 92/2021TP/CC-SCC/HĐG ngày 17/12/2021 để chuyển nhượng lô đất có diện tích 250m^2 thuộc một phần thửa đất số 173, tờ bản đồ số 2 (P4-02) tại Phường 4, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng vô hiệu; ông Chiêu QK có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn LH số tiền 4.700.000.000đ; ông LH có trách nhiệm trả cho ông Chiêu QK bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 759347 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp ngày 08/9/2015.

[2.3] Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự về giải quyết vụ án là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và trái với đạo đức xã hội nên cần công nhận. Tuy nhiên, do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ MH vắng mặt nên Hội đồng xét xử không thể sửa Bản án để công nhận sự thỏa thuận mà ban hành Bản án để ghi nhận sự thỏa thuận này của các đương sự.

[3] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông Chiêu QK để sửa Bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự thỏa thuận nói trên của các đương sự là phù hợp.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên ông LH không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm.

Ông QK phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với việc tuyên giao dịch Dân sự vô hiệu và án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả lại cho ông LH; tổng cộng là 113.000.000đ (300.000đ + 112.000.000đ + 700.000.000đ x 0,1%).

Do kháng cáo được chấp nhận nên ông QK không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 300 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 122, 123, 319, 320, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 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 và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Chiêu QK, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc".

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn LH về việc "Tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc" đối với ông Chiêu QK.

Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

2.1. Tuyên bố "Hợp đồng đặt cọc (một phần diện tích)" được Văn phòng công chứng Phạm TTT chứng nhận số 9920, quyển số 92/2021TP/CC-SCC/HĐG ngày 17/12/2021 giữa ông Chiêu QK và ông Nguyễn LH để chuyển nhượng lô đất có diện tích 250m^2 thuộc một phần thửa đất số 173, tờ bản đồ số 2 (P4-02) tại Phường 4, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng là vô hiệu.

2.2. Buộc ông Chiêu QK có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn LH số tiền 4.700.000.000đ (bốn tỷ bảy trăm triệu đồng).

2.3. Buộc ông Nguyễn LH có trách nhiệm trả cho ông Chiêu QK bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 759347 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp ngày 08/9/2015.

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn LH không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm. Ông LH được nhận lại số tiền 58.350.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001833 ngày 19/5/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố X, tỉnh Lâm Đồng.

+ Buộc ông Chiêu QK phải chịu 113.000.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm

ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002374 ngày 01/11/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố X, tỉnh Lâm Đồng. Ông QK còn phải nộp 112.700.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm:

Ông Chiêu QK không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 các 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND thành phố X (01);
- Chi cục THADS thành phố X (01);
- Đương sự (03);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

(Đã ký)

Huỳnh Châu Thạch