

Bản án số: 25/2024/DS-PT

Ngày: 29/01/2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Trung.

Các Thẩm phán: Ông Trần Vĩnh Yên.

Ông Vũ Hồng Luyến.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Đinh Trần Ngọc Phương Trang – Thư ký tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:* Ông Phùng Đức Nam – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 258/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 299/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 12 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2024/QĐPT-DS ngày 04/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1985

Bà Hoàng Thị D, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Thôn B, xã V, huyện K, tỉnh Thái Bình.

Đại diện theo ủy quyền: 1/ Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1982

Địa chỉ: ấp A, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

2/ Ông Nguyễn Anh Đ1, sinh năm 1999.

Địa chỉ: ấp C, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

(Văn bản ủy quyền số 2865, quyền 04/2022-TP/CC/HĐGD ngày 28/6/2022)

- *Bị đơn:* Bà Đỗ Thị H1, sinh năm 1982.

Ông Nguyễn Xuân B, sinh năm 1981.

Địa chỉ: ấp L, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Sơn L, sinh năm 1981

Địa chỉ: Số I, đường T, thị trấn T, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền số 472, quyền 01/2022-SCT/CK ngày 24/8/2022).

Các đương sự có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

* Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông **Nguyễn Văn Đ** và ông **Nguyễn Anh Đ** trình bày:

Ngày 23/8/2021, vợ chồng ông **H** và bà **D** ký hợp đồng đặt cọc với ông **B** và bà **H1** để nhận chuyển nhượng 4.000m² đất thuộc một phần thửa đất số 163, tờ bản đồ số 15, tại **xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 41385 do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ** cấp ngày 07/4/2021 cho ông **B** và bà **H1**. Giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 1.800.000.000đ (*Một tỷ tám trăm triệu đồng*) và ông **H**, bà **D** đặt cọc trước 400.000.000đ (*Bốn trăm triệu đồng*), thời gian thanh toán từ ngày 23/8/2021 đến ngày 23/4/2022; bên B (bà **D**, ông **H**) làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền, khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên bà **D**, ông **H** phải giao đầy đủ số tiền còn lại cho bên ông **B**, bà **H1**. Các bên thỏa thuận bên bà **D**, ông **H** sẽ chịu các phí làm sổ và sau khi tách thửa hai bên ra công chứng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, phía ông **H**, bà **D** đã giao đủ 400.000.000đ (*Bốn trăm triệu đồng*) cho ông **B** và bà **H1**.

Đến hạn ký hợp đồng chuyển nhượng, ông **B**, bà **H1** vẫn chưa làm thủ tục sang tên tách thửa phần diện tích đất chuyển nhượng. Qua tìm hiểu ông **H**, bà **D** biết được thửa đất trên ông **B**, bà **H1** đã thế chấp cho ngân hàng.

Do các bên không thỏa thuận được với nhau về việc chuyển nhượng đất và thống nhất không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, bên ông **B**, bà **H1** có nghĩa vụ trả lại tiền đặt cọc là 400.000.000đ (*Bốn trăm triệu đồng*) và phạt cọc 400.000.000đ (*Bốn trăm triệu đồng*). Ngày 04/7/2022, hai bên có làm giấy viết tay, theo đó, ông **B**, bà **H1** đã trả trước 400.000.000đ (*Bốn trăm triệu đồng*), còn lại 400.000.000đ (*Bốn trăm triệu đồng*) ông bà hứa sau 01 tháng sẽ thanh toán hết. Tuy nhiên, ông **B**, bà **H1** không thực hiện.

Nay ông **H**, bà **D** yêu cầu bà **H1**, ông **B** phải trả lại tiền phạt cọc 400.000.000đ (*Bốn trăm triệu đồng*) do phía bị đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc lập ngày 23/8/2021.

* Bị đơn ông **Nguyễn Xuân B** và bà **Đỗ Thị H1** do ông **Nguyễn Sơn L** đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bị đơn và nguyên đơn có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng 04 sào đất thuộc một phần thửa đất số 163, tờ bản đồ số 15 tại **ấp L, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai**. Khi dịch bệnh xảy ra, mọi hoạt động về đăng ký đất đai tạm dừng. Đến tháng 10, khi Nhà nước mở cửa làm việc lại thì phía bị đơn có đi làm thủ tục tách thửa. Tuy nhiên, sau khi địa phương vào xem xét thửa đất xác định thửa đất đó chỉ có một đường đi và phần đất chuyển nhượng không có lối đi tiếp giáp với đường giao thông và cũng không có lối đi nào khác nên đã trả lời là đất không tách thửa được.

Theo quy định pháp luật, thì Nhà nước có quy định hạn chế không cho phép việc tách thửa đất. Phía nguyên đơn chỉ đặt cọc mua một phần đất của bị đơn (không mua hết diện tích trên giấy chứng nhận), cho nên phía bị đơn không thể làm thủ tục tách thửa để sang tên được phần đất cho nguyên đơn do đất không có đường đi.

Chính vì vậy nên phía nguyên đơn có thỏa thuận với bị đơn là hủy hợp đồng đặt cọc, không mua phần đất theo thỏa thuận, yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là 400.000.000đ (*Bốn trăm triệu đồng*) .

Vào ngày 04/7/2022, bị đơn đã đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận cọc là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng). Bà Hoàng Thị D và ông Nguyễn Văn H đã viết giấy biên nhận đã nhận đủ số tiền 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng).

Phía bị đơn không có lỗi trong việc không thực hiện hợp đồng đặt cọc giữa các bên, đồng thời nếu giữa các bên muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, là thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất thì pháp luật cũng không cho phép vì không cho tách thửa. Do đó, đây là trường hợp khách quan mà luật quy định, dẫn đến 02 bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, cả 02 bên nguyên đơn và bị đơn không ai có lỗi, cho nên không ai phải chịu trách nhiệm bồi thường cho bên kia mà hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Tại biên nhận ngày 04/7/2022, ông H và bà D đã viết giấy biên nhận nhận đủ số tiền 400.000.000đ tiền cọc, dòng chữ còn lại các bên thỏa thuận và xác định đó là tiền lãi của số tiền nhận cọc được tính từ ngày nhận cọc cho đến ngày 04/7/2022 và sẽ trả sau 1 tháng.

Việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng là do đất không có đường đi, không tiếp giáp đường giao thông nên bị đơn không tách thửa được. Đây là trường hợp khách quan mà luật quy định dẫn đến hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng, cả hai bên không có lỗi nên không có trách nhiệm bồi thường cho bên kia, phù hợp với quy định tại Án lệ số 25. Do đó, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Nguyễn Xuân B, bà Đỗ Thị H1 trả lại cho ông Nguyễn Văn H, bà Hoàng Thị D 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng).

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

Ngày 20/9/2023, ông Nguyễn Sơn L - người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là ông Đỗ Xuân B1 và bà Đỗ Thị H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo.

*** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:**

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; về quan hệ pháp luật, xác định tư cách pháp lý của nguyên đơn và bị đơn, thẩm quyền thụ lý của Tòa án, việc thu thập chứng cứ đúng quy định. Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thời hạn chuyển hồ sơ, thủ tục cấp tổng đạt niêm yết cho các đương sự đảm bảo theo quy định pháp luật. Các quyền nghĩa vụ của đương sự được đảm bảo thực hiện. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng đúng trình tự thủ tục theo quy định của của

Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Tại phiên toà, nguyên đơn, bị đơn đã thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền phạt cọc 200.000.000đ nên đề nghị Toà án ghi nhận.

Về án phí: Bị đơn tự nguyện chịu toàn bộ án phí nên buộc bị đơn phải nộp án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông **Nguyễn Sơn L** (ông **L** được vợ chồng ông **Nguyễn Xuân B**, bà **Đỗ Thị H1** uỷ quyền kháng cáo) làm trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp và xác định tư cách đương sự: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng.

[3] Nội dung vụ án.

Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và bị đơn đã thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Theo đó, ông **Nguyễn Xuân B**, bà **Đỗ Thị H1** đồng ý trả cho ông **Nguyễn Văn H**, bà **Hoàng Thị Duyên s** tiền phạt cọc là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) và được nguyên đơn đồng ý. Đây là tình tiết mới phát sinh tại phiên toà phúc thẩm.

Xét thấy, việc thoả thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên ghi nhận. Ông **Nguyễn Xuân B**, bà **Đỗ Thị H1** có nghĩa vụ trả cho ông **Nguyễn Văn H**, bà **Hoàng Thị Duyên s** tiền phạt cọc là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

[4] Về án phí:

- Về án phí DSST: Bị đơn tự nguyện chịu 10.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Hoàn trả cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Về án phí DSPT: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải nộp án phí DSPT.

[5] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 18/9/2023 của Toà án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai do khách quan.

- Căn cứ các Điều 116, 117 và Điều 328, 468 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Ông Nguyễn Xuân B, bà Đỗ Thị H1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn H, bà Hoàng Thị Duyên s tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

2. Về án phí:

Ông B, bà H1 phải nộp 10.000.000đ (Mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000347 ngày 20/9/2023 của cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ. Ông B, bà H1 còn phải nộp 10.000.000đ.

Hoàn trả cho ông H, bà D 18.000.000đ (Mười tám triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001377 ngày 05/7/2022 của cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với 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 của 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 khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 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 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. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND T.Đồng Nai;
- TAND H. Cẩm Mỹ;
- Chi cục THADS H. Cẩm Mỹ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Đình Trung