TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2024/DS-PT
Ngày 26- 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 ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Ửng.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Danh Đại và ông Lương Đức Dương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trừ Minh Quốc, là Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

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

Ngày 26 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm C khai vụ án dân sự thụ L số: 120/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 94/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị L, sinh năm 1989, địa chỉ: 275/138, đường Q, phường 10, quận G, thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1987, địa chỉ: Thôn Đ, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng T.

Đại diện của Ngân hàng T: Ông Phạm Ngọc H và ông Lê Thuần T, địa chỉ: Số 10, T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

- Người làm chứng: Bà Đỗ Thị N và ông Đỗ Huy T, địa chỉ: Thôn Đ, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bà Lê Thị L là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lê Thị L trình bày: Vào ngày 18/6/2022 bà L có thỏa thuận đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C 02 thửa đất

gồm: Thửa đất số 51, tờ bản đồ số 59 và thửa đất số 05 tờ bản đồ số 17 đã được cấp GCNQSDĐ, tọa lạc tại xã N và thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đăk Nông với giá chuyển nhượng là 2.100.000.000 đồng. Thời hạn hai bên thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao số tiền còn lại là 02 tháng sau tức đến ngày 18/8/2022.

Khi giao kết hợp đồng thì có sự chứng kiến của vợ chồng bà Đỗ Thị Nguyên và ông Đỗ Huy Trung là người môi giới và có nhận của bà số tiền hoa hồng 40.000.000 đồng. Trong quá trình từ ngày ký hợp đồng đặt cọc 18/6/2022 đến ngày hẹn thực hiện việc lập hợp đồng chuyển nhượng 02 tháng sau, tức 18/8/2022 ông C vẫn đồng ý bán cho bà L 02 thửa đất trên. Bà L có xuống trước 02 ngày tức ngày 16/8/2022 nhưng không thấy ông C gọi điện thoại hay nhắn tin ngày giờ đi C chứng, sau đó bà có sang nhà ông Trung, bà Nguyên xác nhận ông C không có mặt tại địa phương đồng thời bà L trình báo C an xã N, huyện Krông Nô, tỉnh Đăk Nông xác nhận lâu nay ông C không có mặt tại địa phương. Sau ngày thỏa thuận thực hiện hợp đồng ngày 18/8/2022 ông C không về thực hiện như cam kết khi đến hẹn mà còn nhắn tin kiểu thách thức.

Vì vậy, do ông C có lỗi nên bà L đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/6/2022 và buộc ông C phải trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng. Bồi thường gấp 05 lần số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.200.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn C trình bày: Có sự việc giữa ông và bà L thỏa thuận mua bán 02 thửa đất của ông C và số tiền đã nhận cọc như bà L trình bày nhưng còn thiếu, cụ thể: Tại thời điểm các bên xem đất, thống nhất việc mua bán thì ông C có nói với bà L là do toàn bộ diện tích đất này ông đang thế chấp tại Ngân hàng T để vay số tiền 400.000.000 đồng gần đến ngày đáo hạn, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngân hàng đang giữ nếu bà L muốn mua thì ngoài đưa 200.000.000 đồng để làm hợp đồng đặt cọc thì 02 hay 03 ngày sau bà L phải đưa anh tiếp số tiền khoảng 300.000.000 đồng để ông trả Ngân hàng giải chấp bìa đỏ về rồi mới làm hợp đồng chuyển nhượng được, sau khi ông C trình bày như vậy thì bà L vẫn thống nhất mua và hai bên mới tiến hành làm hợp đồng đặt cọc như trên.

Khi đến hạn ngày 18/8/2022 anh không thấy bà L liên hệ với anh mà 02 ngày sau tức ngày 20/8/2022 bà L mới gọi điện thoại cho anh nói đi C chứng hợp đồng, do bà L không đưa tiền để anh đi trả Ngân hàng như các bên đã thỏa thuận nên anh có nói là có về cũng đâu thể giải quyết được vì trong thời gian thỏa thuận hợp đồng bà L không đưa tiền nên chưa lấy bìa đỏ ra được.

Do bà L vi phạm nên anh không sai nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L, về yêu cầu anh trả cho bà L 200.000.000 đồng tiền cọc và tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng. Hiện tại ông C vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận. Hiện tại tài sản chuyển nhượng là tài sản riêng của anh đang thế chấp tại ngân hàng T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng T trình bày: Khách hàng ông Nguyễn Văn C có giao hợp đồng vay tín dụng với Ngân hàng năm 2020 theo đó ngân hàng có giải ngân cho ông C vay số tiền 400.000.000 đồng

vào năm 2020, để đảm bảo khoản vay thì ông C và Ngân hàng có ký hợp đồng thế chấp 2 thửa đất thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 59 và thửa đất số 05 tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại: xã N và thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đăk Nông, hiện nay đang thế chấp tại Ngân hàng. Theo điều khoản của hợp đồng thì bênvay ông C trong thời gian thế chấp không được cho, tặng, chuyển nhượng tài sản thế chấp nếu không được sự đồng ý của Ngân hàng, việc thỏa thuận ký hợp đồng mua bán giữa khách hàng cọc mua đất của nhau. Nội dung như sau: Do trước đó vợ chồng ông, bà có chuyển nhượng cho chị Lê Thị L thửa đất thuộc quyền sử dụng của gia đình tôi vì vậy khi biết chị L có nhu cầu muốn mua thêm đất, ông Nguyễn Văn C (Tên gọi khác là Hưng) (hàng xóm cùng thôn với ông, bà) có nhu cầu bán vì vậy vào ngày 18/6/2022, ông, bà và chị L gặp ông C tại quán cà phê đã giới thiệu cho chị L mua đất của ông C, sau khi dẫn chị L đi xem đất thì chị L đồng ý mua, trước đó ông C nhờ tôi đã dẫn chị L đến xem vị trí đất của ông C. Sau đó quay lại quán cà phê thì chị L và ông C đã thoả thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Số tiền mua bán đất, đặt cọc và thời hạn thực hiện hợp đồng như các đương sự đã trình bày. Do ông C nói đang thế bìa đỏ ở Ngân hàng gần đến ngày đáo hạn nên đề nghị chị L đưa trước ít tiền để anh chuộc sổ về mới làm C chứng được. Trước thời hạn thỏa thuận 01, 02 ngày thì ông C có về để thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhưng chị L lại không liên lạc với ông C vì vậy sau ngày đến hạn ông C lại đi làm ở Bình Dương, nên hai bên không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Nội dung xảy ra tranh chấp sau đó thì không rõ.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2023/DS-ST ngày 28-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông đã quyết định:

"1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị L.

1.1 Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 18/6/2022 giữa ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị L vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn C phải trả lại cho bà Lê Thị L số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

1.2 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thi L về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn C phải trả số tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng)"

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

Ngày 25-10-2023, bà Lê Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo. Chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn trả số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng. Tổng cộng là 400.000.000 đồng. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông:

- Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc thì diện tích đất chuyển nhượng đang thế chấp tại Ngân hàng nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là chưa đúng, do vậy tại cấp phúc thẩm cần nêu ra để rút kinh nghiệm. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, chỉ yêu cầu trả lại cho nguyên đơn tổng là 400.000.000 đồng trong đó có 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc 200.000.000 đồng. Do vậy, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô theo hướng: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị L. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/6/2022 giữa ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị L. Buộc ông Nguyễn Văn C phải trả lại cho bà Lê Thị L số tiền đã nhận cọc là 200.000.000đồng. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thi L về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn C phải trả số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng. Đình chỉ giải quyết đối với số tiền 800.000.000đ phạt cọc mà bà L rút yêu cầu tại phiên tòa phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Đơn kháng cáo của bà Lê Thị L nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định.

[2]. Xét kháng cáo của bà Lê Thị L, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra C khai tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Theo hợp đồng đặt cọc ngày 18-6-2022, ông C đồng ý nhận cọc để chuyển nhượng cho bà L thửa đất số 51, tờ bản đồ số 59 và thửa đất số 05 tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã N và thị trấn Đắk Mâm, huyện Krông Nô đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn C. Bà L đã đặt cọc cho ông C số tiền 200.000.000 đồng để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Xét thấy, hợp đồng đặt cọc đảm bảo đầy đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có hiệu lực pháp luật.

[2.2]. Tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc thể hiện thời điểm giao số tiền còn lại là 02 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc tức hạn cuối cùng để làm thủ tục C chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng là ngày 18/8/2022. Tuy nhiên, đến thời hạn thỏa thuận (*ngày 28-8-2022*), các bên chưa thực hiện được như cam kết. Bà L và ông C đều đưa ra L do dẫn đến không ký kết hợp đồng chuyển nhượng như thỏa thuận đặt cọc và các bên đổ lỗi cho nhau.

Xét thấy, theo các tài liệu, chứng cứ, lời khai của các bên đương sự có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc cả hai đều

biết rằng tài sản là đất đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng vẫn ký kết và nhận tiền cọc. Tuy nhiên hợp đồng đặt cọc là một hợp đồng độc lập, để bảo đảm thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên, hợp đồng đặt cọc không ảnh hưởng đến tài sản thế chấp nên có hiệu lực pháp luật và không bị vô hiệu như đã nhận định tại mục [2.1] nêu trên. Việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng tại thời điểm các bên thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thì tài sản là quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại ngân hàng T là không hợp pháp, vi phạm điều cấm của pháp luật về giao dịch dân sự nên vô hiệu theo Điều 122 của Bộ luật tố tụng dân sự là không đúng quy định của pháp luật và hướng dẫn tại mục 13 phần III của C căn số 196/TANDTC-PC ngày 03/10/2023 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc trong C tác xét xử.

[2.3]. Qúa trình thực hiện hợp đồng: Ông C cho rằng tại thời điểm đặt cọc, các bên có thỏa thuận nội dung là khoảng 2 đến 3 ngày sau bà L phải đưa thêm số tiền 300.000.000 đồng để ông trả nợ Ngân hàng và xóa thế chấp mới làm thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên, đây chỉ là lời trình bày của ông C mà ông không cung cấp được tài liệu chứng minh. Đồng thời tại hợp đồng đặt cọc cũng không có nội dung thỏa thuận này và bà L cũng không thừa nhận. Do vậy, nghĩa vụ tất toán và làm thủ tục xóa thể chấp để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thuộc về ông C nhưng đến thời điểm thỏa thuận (*ngày 28-8-2022*) ông C cũng chưa thực hiện trả nợ Ngân hàng và xóa thế chấp. Đây là nguyên nhân dẫn đến các bên không thực hiện được giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng thời hạn như đã cam kết nên lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn, còn nguyên đơn đã thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ là không đúng. Theo điều khoản cam kết chung tại Hợp đồng đặt cọc, nếu bên bán (*ông C*) vi phạm cam kết thì bồi thường gấp 5 lần số tiền đã đặt cọc cho bên mua *(bà L)*. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 18/6/2022 giữa ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị L vô hiệu đồng thời bác yêu cầu bồi thường số tiền phạt cọc của bà L là không đúng, việc đánh giá chứng cứ chưa khách quan, toàn diện và chính xác.

[3]. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, và xin rút một phần yêu cầu kháng cáo, chỉ yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn phải trả lại số tiền 200.000.000 đồng đã đặt cọc và bồi thường số tiền 200.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện và một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyên nên được chấp nhận. Đình chỉ giải quyết đối với số tiền 800.000.000đồng phạt cọc.

[4]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ một phần nên cần chấp nhận đối với phần hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn trả lại số tiền đã đặt cọc, đối với nội dung không chấp nhận yêu cầu phạt cọc là chưa phù hợp nên không được chấp nhận.

[5]. Từ những vấn đề phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà L, sửa bản án sơ thẩm theo hướng

chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L về việc tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/6/2022 giữa ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị L và buộc ông C phải trả cho bà L số tiền 200.000.000 đồng đã nhận cọc và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc, đồng thời sửa phần án phí dân sự sơ thẩm cho phù hợp.

[6]. Về án phí:

[6.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

[6.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho bị đơn số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 244, điểm c khoản 1, khoản 3 Điều 289, khoản 3 Điều 298 khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị L, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2023/DS-ST ngày 28-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông.

Áp dụng khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 328 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 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản L và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L đối với ông Nguyễn Văn C.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/6/2022 giữa ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị L;

Buộc ông Nguyễn Văn C phải trả lại cho bà Lê Thị L số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000đồng *(Hai trăm triệu đồng)* và 200.000.000 đồng *(Hai trăm triệu đồng)* tiền phạt cọc. Tổng cộng là 400.000.000 đồng *(Bốn trăm triệu đồng)*.

Áp dụng Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tính lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền phạt cọc của bà Lê Thị L đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn C phải trả cho bà Lê Thị L số tiền phạt cọc là 800.000.000 đồng.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn C phải chịu 20.000.000đ *(Hai mươi triệu đồng)* án phí dân sự sơ thẩm nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Nông.

Hoàn trả cho bà Lê Thị L số tiền 21.000.000 đồng (*Hai mươi mốt triệu đồng*) theo biên lai tạm ứng án phí số 0003443 ngày 09/12/2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đăk Nông.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà Lê Thị L số tiền 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000383 ngày 03-11-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Nông.

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 Krông Nô;
- VKSND huyện Krông Nô;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, THCTP, HSVA.

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

(Đã ký, đóng dấu)

Nguyễn Anh Ửng