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

Bản án số: 41/2024/DS-PT
Ngày 02-5-2024
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Tín
Các Thẩm phán: Bà Lê Thuý Phượng
Bà Võ Thị Trầm

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa***: Bà Lê Đăng Phương Huệ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 4 và ngày 02 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 150/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do Bản án sơ thẩm số: 60/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hoà bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 36/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 3 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 40/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Đặng Thị Ngọc N**, sinh năm: 198x
Nơi cư trú: Thôn P, xã N, thị xã N.H, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm: 197x; địa chỉ: Thôn P, xã N, thị xã N.H, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Hữu H**, sinh năm: 196x
Nơi cư trú: Thôn T, xã N, thị xã N.H, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Lê Trường H1 – Luật sư Văn phòng luật sư V và Cộng sự thuộc Đoàn luật sư tỉnh Nghệ An; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Hữu H2, sinh năm: 196x
Nơi cư trú: Thôn T, xã N, thị xã N.H, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.
2. Bà Nguyễn Thị Kim P, sinh năm: 197x
Nơi cư trú: Thôn T, xã N, thị xã N.H, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Hữu H3, sinh năm: 197x

Nơi cư trú: Thôn T, xã N, thị xã N.H, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

4. Bà Trần Thị P1, sinh năm: 197x

Nơi cư trú: Thôn T, xã Q, huyện C.Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Nguyễn Hữu H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Đặng Thị Ngọc N và người đại diện theo uỷ quyền ông Nguyễn Tấn Đ trình bày:

Ngày 02/5/2022, ông Nguyễn Hữu H và bà Đặng Thị Ngọc N thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 44, 45 tờ bản đồ số 8 thuộc khu dân cư "Đồng Tre" thôn Tân Hưng, xã Ninh Hưng, thị xã Ninh Hoà và lập hợp đồng đặt cọc mục đích chuyển nhượng thửa đất số 44, 45; giá trị chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng; số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng; thời gian thực hiện hợp đồng từ ngày 02/5/2022 đến ngày 30/8/2022. Ông H đã nhận đủ tiền cọc và có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng đất cho bà N. Tuy nhiên, quá thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc, ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng đất cho bà N. Bà N nhiều lần yêu cầu trả lại tiền đặt cọc nhưng ông H không đồng ý nên bà N khởi kiện yêu cầu ông H trả lại tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng, bởi vì: Tại thời điểm thoả thuận chuyển nhượng đất, ông H không phải là chủ sử dụng đất nhưng ông H khẳng định thửa đất số 44, 45 là của ông H có giấy tờ hợp pháp. Đến sau ngày 30/8/2022, bà N mới biết đất này được Nhà nước giao cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu H3, bà Trần Thị P1 và vợ chồng ông Nguyễn Hữu H2, bà Nguyễn Thị Kim P; các thửa đất số 44, 45 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 02/5/2022, ông H không có sự uỷ quyền hợp pháp của các chủ đất nhưng đứng ra ký hợp đồng đặt cọc nhận 200.000.000 đồng và cam kết sẽ chuyển nhượng đất cho bà N chậm nhất ngày 30/8/2022.

- Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Hữu H là ông Lê Trường H1 trình bày:

Ngày 02/5/2022, ông Nguyễn Hữu H được ông H2, ông H3 (là anh em ruột của ông H) uỷ quyền giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 44, 45 thuộc khu dân cư "Đồng Tre" thôn Tân Hưng, xã Ninh Hưng, thị xã Ninh Hoà với bà Đặng Thị Ngọc N trong thời hạn từ ngày 02/5/2022 đến ngày 30/8/2022. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông H thực hiện việc đo đạc, thủ tục xuất bản vẽ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiến hành thủ tục chuyển nhượng cho bà N. Tuy nhiên, có vài vướng mắc từ cơ quan cấp giấy (thửa đất chuyển nhượng đã được Uỷ ban nhân dân thị xã Ninh Hoà quyết định cấp nhưng chưa làm thủ tục cấp giấy) nên việc cấp giấy chậm hơn tiến độ. Đến ngày

15/6/2023, Uỷ ban nhân dân thị xã Ninh Hoà mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DL 707532, số vào sổ cấp giấy CH 04858 và số DL 707531, số vào sổ cấp giấy CH 04859 đối với hai thửa đất số 44, 45.

Ngày 16/6/2023, ông H có văn bản thông báo cho bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc trong thời hạn 01 tháng, kể từ ngày nhận thông báo, bà N phải có trách nhiệm phối hợp đến Văn phòng công chứng tiến hành công chứng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Ngày 19/6/2023, bà N có văn bản phúc đáp thông báo không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 02/5/2022. Do đó, bằng phúc đáp thông báo này, bà N không thực hiện việc nhận chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc ngày 02/5/2022 đối với hai thửa đất số 44, 45 nên ông H yêu cầu Toà án không chấp nhận yêu cầu của bà N và bà N mất khoản tiền đã đặt cọc 200.000.000 đồng theo luật định.

- Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu H3, bà Trần Thị P1, ông Nguyễn Hữu H2, bà Nguyễn Thị Kim P trình bày:

Các ông bà thống nhất với nội dung trình bày của bị đơn ông Nguyễn Hữu H.

Tại Bản án sơ thẩm số: 60/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hoà đã căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 227, Điều 264, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 281, khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Ngọc N. Buộc ông Nguyễn Hữu H phải trả cho bà Đặng Thị Ngọc N số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng.

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

Ngày 28/9/2023, bị đơn ông Nguyễn Hữu H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; đơn kháng cáo được gửi đến Toà án ngày 03/10/2023.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện; không đồng ý với nội dung kháng cáo của bị đơn; đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi vì: Việc bị đơn vi phạm thời hạn đặt cọc là do vướng mắc trong thủ tục đo đạc, đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, sau khi vợ chồng ông Nguyễn Hữu H3 và vợ chồng ông Nguyễn Hữu H2 được Uỷ ban nhân dân thị xã Ninh Hoà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 16/6/2023, bị đơn ông H đã thông báo đề nghị nguyên đơn bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nhưng bà N không thực hiện, nên bà N là bên có lỗi.

- Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa:

Kể từ khi thụ lý vụ án phúc thẩm đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Về án phí dân sự phúc thẩm, giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Hữu H có đơn kháng cáo đề ngày 28/9/2023 đối với bản án sơ thẩm số: 60/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hoà; đơn được gửi đến Toà án ngày 03/10/2023. Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hữu H là hợp lệ theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu H2, ông Nguyễn Hữu H3, bà Nguyễn Thị Kim P, bà Trần Thị P1 vắng mặt, có đơn xin vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hữu H:

[3.1]. Hợp đồng đặt cọc giữa bà Đặng Thị Ngọc N và ông Nguyễn Hữu H ngày 02/5/2022 là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật.

[3.2]. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bị đơn ông H không thực hiện đúng nội dung đã thoả thuận. Hết thời hạn đặt cọc, ông H cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất cam kết sẽ chuyển nhượng cho bà N, nên hai bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc ông không thực hiện đúng cam kết là vì nguyên nhân khách quan. Lý do mà phía bị đơn nêu ra để cho rằng bị đơn không vi phạm hợp đồng đặt cọc là không thuyết phục, thiếu căn cứ. Ông H là người có lỗi nên phải chịu trách nhiệm về nội dung đã cam kết. Việc Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Hữu H phải trả cho bà Đặng Thị Ngọc N số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng là có căn cứ. Kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 281, Điều 328 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử: không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Nguyễn Hữu H phải trả cho bà Đặng Thị Ngọc N số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Ông Nguyễn Hữu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000 đồng.

2.2. Hoàn lại cho bà Đặng Thị Ngọc N tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 10.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số: AA/2022/0001034 ngày 23 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ninh Hoà, tỉnh Khánh Hoà.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hữu H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số: AA/2022/0001461 ngày 10 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ninh Hoà, tỉnh Khánh Hoà nên đã nộp đủ.

4. Quy định: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật 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 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu 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.

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

(Đã ký)

Nguyễn Trung Tín

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND thị xã Ninh Hoà;
- Chi cục THADS thị xã Ninh Hoà;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.