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

Bản án số: 30/2024/DS-PT
Ngày 21-3-2024
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 Hồng Chương.

Các Thẩm phán: Ông Lương Đức D và ông Nguyễn Anh Ửng.

- 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 Nguyễn Thị Thanh Hòa – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 118/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2023/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 05/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Đồng Công D, sinh năm 1987 – có mặt.

Địa chỉ: Thôn 2, xã Đắk B, huyện T, tỉnh Đắk Nông.

- Bị đơn: Anh Trần Công T, sinh năm 1976 – có mặt.

Địa chỉ: Thôn 5, xã Q, huyện T, tỉnh Đắk Nông.

- Người làm chứng: Anh Phạm Văn T1, sinh năm 1982 – Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn 4, xã Đắk B, huyện T, tỉnh Đắk Nông.

Do có kháng cáo của anh Trần Công T và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Đồng Công D trình bày:

Ngày 09/5/2022, anh D và anh T thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 88, tờ bản đồ số 112, diện tích 2.644,7m^2, vị trí đất tại xã Đắk B, huyện T, tỉnh Đắk Nông. Diện tích thỏa thuận chuyển nhượng là 2644,7m^2. Giá chuyển nhượng là

1.700.000.000đ. Anh D đã đặt cọc cho anh T hai lần, vào ngày 09/5/2022 số tiền 300.000.000đ tiền mặt, ngày 09/6/2022 số tiền 400.000.000đ thông qua chuyển khoản. Số tiền 1.000.000.000đ còn lại sẽ giao đủ khi anh T hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh D. Mọi chi phí, thuế liên quan đến thủ tục chuyển quyền sử dụng đất do anh T chịu. Nếu anh D không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì sẽ mất số tiền đã đặt cọc, nếu anh T không thực hiện việc chuyển nhượng sẽ bị phạt cọc số tiền gấp 02 lần số tiền đã nhận cọc.

Sau khi đặt cọc thì anh T cũng chưa giao đất cho anh D quản lý sử dụng. Tuy nhiên, sau khi nhận tiền đặt cọc thì anh T không làm được thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho anh D như đã cam kết, đến thời điểm hiện tại thửa đất này vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh T mà do người khác đứng tên quyền sử dụng đất. Nguyên nhân là do thửa đất đang do người khác đứng tên quyền sử dụng đất và đất không đủ điều kiện về diện tích để làm thủ tục tách thửa, chuyển quyền sử dụng đất. Khi thỏa thuận đặt cọc thì anh T cũng không thông báo cho anh D biết việc thửa đất đang do người khác đứng tên quyền sử dụng đất. Do đó, hai bên vẫn chưa tiến hành làm hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận. Mặc dù anh D đã nhiều lần liên hệ yêu cầu anh T thực hiện nghĩa vụ nhưng anh T không thực hiện. Như vậy, anh T đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc mà hai bên đã cam kết.

Vì vậy, anh D yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc đề ngày 09/5/2022 giữa anh D và anh Trần Công T, buộc anh T phải trả cho anh D số tiền cọc đã nhận là 680.000.000đ (số tiền anh T đã nhận là 700.000.000đ nhưng trừ 20.000.000đ tiền công múc hồ)và tiền phạt cọc là 680.000.000đ, tổng cộng là 1.360.000.000đ.

Tại phiên tòa, anh D vẫn giữ nguyên yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc anh Trần Công T phải trả số tiền đặt cọc đã nhận là 680.000.000đ và trả số tiền 680.000.000đ do vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Bị đơn anh Trần Công T trình bày:

Anh T thừa nhận ngày 09/5/2022 có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 88, tờ bản đồ số 112, diện tích 2644,7m^2, vị trí đất tại xã Đắk B, huyện T, tỉnh Đắk Nông cho anh Đồng Công D với giá chuyển nhượng 1.700.000.000đ như anh D đã trình bày. Anh T đã nhận số tiền đặt cọc từ anh D là 680.000.000đ. Số tiền còn lại anh D sẽ giao đủ khi anh T hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho anh D. Thửa đất khi hai bên thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng thì đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng anh T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này và anh T mới chỉ đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất này từ anh Phạm

Văn T1, địa chỉ: Thôn 4, xã Đắk B, huyện T, tỉnh Đắk Nông.

Từ khi ký kết hợp đồng đặt cọc tới nay anh T chưa hoàn tất được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mình như đã cam kết lý do trong thửa đất anh T thỏa thuận chuyển nhượng cho anh D có chiều ngang tổng cộng là 36m (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì có 07m đất chiều rộng theo mặt đường là của chủ sử dụng khác cũng nhận chuyển nhượng từ chủ sử dụng đất trước như anh T nhưng diện tích không đủ để tách thửa thành một đửa đất nông nghiệp độc lập hoặc muốn làm thủ tục cấp T bộ đất ở cũng không đủ diện tích để cấp. Anh T có yêu cầu làm thủ tục chuyển quyền sử dụng cho anh D cả phần diện tích đất 07m chiều ngang này nhưng anh D không đồng ý mà chỉ đồng ý làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đúng phần đất đã thỏa thuận chuyển nhượng là 29m theo mặt đường. Vì vậy, đến thời điểm hiện tại anh T vẫn chưa hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên mình để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng cho anh D.

Quan điểm của anh T tại phiên tòa đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 09/5/2022 giữa anh T và anh D nhưng anh T chỉ đồng ý trả lại số tiền 680.000.000đ đã nhận và đề nghị được trả làm 03 lần, không đồng ý phạt cọc và không đồng ý chịu tiền lãi của khoản tiền 680.000.000đ đã nhận. Lý do không đồng ý vì khi thỏa thuận đặt cọc anh D cũng đã biết tình trạng đất chưa được cấp giấy chứng nhận đứng tên anh T mà vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng, đặt cọc nên hiện tại anh T không hoàn thành được thủ tục chuyển quyền sử dụng đất anh D phải chịu.

Người làm chứng anh Phạm Văn T1 trình bày: Thửa đất anh Trần Công T thỏa thuận chuyển nhượng, nhận đặt cọc của anh Đồng Công D chính là thửa đất anh T1 thỏa thuận chuyển nhượng cho anh T. Tuy nhiên, anh T mới chỉ đặt cọc cho anh T1 số tiền 400.000.000đ, hai bên chưa làm hợp đồng chuyển nhượng. Khi nhận tiền đặt cọc thì anh T1 đã thông báo cho anh T biết việc thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh T1, anh T1 cũng mới chỉ đặt cọc cho người sử dụng đất trước để nhận chuyển nhượng thửa đất này, chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Việc thỏa thuận chuyển nhượng và thực hiện thỏa thuận giữa anh T và anh D như thế nào thì anh T1 không biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2023/DS-ST ngày 23-8-2023 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông đã quyết định: *1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đồng Công D.*

Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2022 giữa anh Đồng Công D và anh Trần Công T.

Buộc anh Trần Công T phải trả cho anh Đồng Công D số tiền 1.360.000.000đ (Một tỷ ba trăm sáu mươi triệu đồng), trong đó bao gồm: Số tiền 680.000.000đ (Sáu trăm tám mươi triệu đồng) đặt cọc đã nhận và số tiền 680.000.000đ (Sáu trăm tám mươi triệu đồng) do vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng đặt cọc.

Ngày 29-8-2023, anh Trần Công T kháng cáo T bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngày 31-8-2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông ban hành Quyết định số: 769/QĐ-VKS-DS kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền phạt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 750.000.000 đồng. Nguyên đơn thống nhất với ý kiến của bị đơn và đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn đồng ý chịu T bộ số tiền án phí dân sự sơ thẩm 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 Toà án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Xét thấy việc thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn tại phiên tòa là hoàn T 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 anh Trần Công T kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Đức trong hạn luật định.

[2]. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 750.000.000 đồng, thời hạn trả theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn thống nhất với ý kiến của bị đơn đơn và đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Ngoài ra các bên không có yêu cầu nào khác. Xét thấy, việc thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa là hoàn T 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 một phần bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[4]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát và ý kiến của những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự tại phiên tòa là phù hợp, Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Tại phiên tòa, bị đơn đồng ý chịu T bộ số tiền án phí dân sự sơ thẩm. Do vậy, cần buộc anh Trần Công T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Trần Công T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định và được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đá nộp.

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 một phần bản án sơ thẩm số: 15/2023/DS-ST ngày 23/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức, tỉnh Đăk Nông, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2022 giữa anh Đồng Công D và anh Trần Công T.

1.2. Anh Trần Công T đồng ý trả cho anh Đồng Công D số tiền 750.000.000 đồng *(Bảy trăm năm mươi triệu đồng).*

Kể từ ngày anh Đồng Công D có đơn yêu cầu thi hành án tương ứng với số tiền nêu trên, nếu anh Trần Công T không trả thì còn phải trả lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Trần Công T phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 34.000.000 đồng *(Ba mươi bốn triệu đồng)* tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông.

Trả lại cho anh Đồng Công D số tiền 27.300.000đ (Hai mươi bảy triệu ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí anh D đã nộp theo biên lai số 0002604 ngày 28/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Trần Công T 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 biên lai thu 0001133 ngày 23/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Đức, tỉnh Đăk 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".

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 Tuy Đức;
- VKSND huyện Tuy Đức;
- Chi cục THADS huyện Tuy Đức;
- 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 Hồng Chương