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

Bản án số: 106/2024/DS-PT
Ngày 19 - 12 - 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 K'Tiêng và ông Nguyễn Hồng Chương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Trí - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Dương Phúc Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 12 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 88/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 06 tháng 8 năm 2024 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 78/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 101/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Vi Thị L, sinh năm 1994, địa chỉ: Số 271/24 đường L, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Nông Thị Th, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn Đ, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Dương Văn N, sinh năm 1985; địa chỉ: Thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

3. *Người làm chứng:* Ông Vi Đức P, sinh năm 1994; địa chỉ: Thôn Đ, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nông Thị Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 21-6-2023, bà Nông Thị Th và bà Nguyễn Thị T có ký kết hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận chuyển nhượng khoảng 5000m^2 (05 sào) đất tại xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông, phần đất này thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 18, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 111688 do UBND huyện K cấp ngày 28-10-2005 đứng tên bà Nông Thị Th, giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng. Bà T đặt cọc cho bà Th số tiền 50.000.000 đồng, số tiền còn lại 200.000.000 đồng hẹn ngày 21-8-2023 khi hai bên làm thủ tục sang nhượng tại Văn phòng Công chứng bà T sẽ trả đủ.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc hai bên đã tự thỏa thuận phương thức thanh toán 44.000.000 đồng chuyển vào tài khoản của bà Th và 6.000.000 đồng trả cho người môi giới. Vào lúc 19 giờ ngày 28-6-2023, bà T chuyển khoản cho bà Th số tiền 44.000.000 đồng từ số tài khoản của bà T qua số tài khoản của bà Th, 6.000.000 đồng bà T đưa trực tiếp cho ông Vi Đức P là người môi giới. Quá thời hạn trên nếu bà Th không chuyển nhượng theo thỏa thuận thì bà Th phải bồi thường cho bà T gấp 03 lần số tiền đã đặt cọc 150.000.000 đồng, ngược lại nếu bà T không mua thì bà T sẽ mất số tiền đã đặt cọc.

Đến ngày 20-8-2023, bà T có liên hệ với bà Th nhiều lần qua điện thoại nhưng bà Th không nghe máy. Đến ngày 21-8-2023, bà T đã liên hệ với bà Th nhưng không được, đến 17 giờ cùng ngày bà Th không đến Văn phòng Công chứng làm thủ tục sang nhượng thửa đất như thỏa thuận.

Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc đã thỏa thuận. Do bà Th vi phạm hợp đồng nên bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Nông Thị Th hoàn trả và bồi thường phạt cọc cho bà Nguyễn Thị T 150.000.000 đồng.

Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 21-6-2023, bà Nông Thị Th và bà Nguyễn Thị T có ký hợp đồng đặt cọc, có ông Vi Đức P là người làm chứng, bà Th nhận đặt cọc của bà T số tiền 50.000.000 đồng, để chuyển nhượng cho bà T thửa đất 05 sào (5.000m^2) với giá 250.000.000 đồng. Do thửa đất đó bà Th chung với người khác nên bà Th chỉ có thể chuyển nhượng khoảng 03 sào (3.000m^2), không phải 05 sào như trước nên bà Th liên hệ với phía nguyên đơn nhưng họ không đồng ý nên không thực hiện được việc chuyển nhượng. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà Th chỉ đồng ý trả số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng, không đồng ý trả số tiền phạt cọc 150.000.000 đồng như yêu cầu của nguyên đơn.

Sau đó bà Th và người đại diện theo ủy quyền thay đổi lời khai như sau: Ngày 21-6-2023, hai bên thỏa thuận số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng, ngày 28-6-2023 bà T mới chuyển khoản cho bà Th số tiền 44.000.000 đồng tiền đặt cọc, ngoài ra bà chưa nhận khoản tiền nào khác. Trước yêu cầu của bà T thì bà Th đồng ý trả số tiền 44.000.000 đồng, không đồng ý trả tiền phạt cọc.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng việc không thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc là do lỗi của nguyên đơn không chuyển đủ tiền đặt cọc như đã thỏa thuận 50.000.000 đồng mà chỉ chuyển khoản 44.000.000 đồng là chưa thực hiện đúng theo hợp đồng đặt cọc ngày 21-6-2023 giữa hai bên, do đó lỗi không phải của bà Th nên bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không trả lại tiền đặt cọc cũng như tiền yêu cầu bồi thường phạt cọc của nguyên đơn.

Người làm chứng ông Vi Đức P trình bày: Ông P làm nghề môi giới đất đai. Ông biết bà Th có nhu cầu bán đất nên ông P giới thiệu cho bà T đến mua đất của bà Nông Thị Th. Ngày 21-6-2023, bà T và ông có đến nhà bà Th và có lập hợp đồng đặt cọc với nội dung như phía bà T đã trình bày. Chữ ký người làm chứng trong hợp đồng đặt cọc đúng là chữ ký của ông. Bà T giao tiền cho bà Th lúc nào ông không biết. Người chịu trách nhiệm trả tiền môi giới là bà Th, số tiền môi giới 6.000.000 đồng. Ông đã nhận được 6.000.000 đồng tiền môi giới từ bà T là do giữa bà Th và bà T đã thỏa thuận miệng là bà T trả hộ bà Th rồi trừ vào tiền mà bà T phải đặt cọc cho bà Th.

Trước ngày làm hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng khoảng 02 đến 03 ngày, bà T nói ông gọi cho bà Th về việc đi làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông gọi điện thì không liên lạc với bà Th được. Sau đó đến ngày công chứng theo thỏa thuận thì ông và bà T đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn N tại thị trấn E, huyện C đợi bà Th đến khi Văn phòng Công chứng đóng cửa nhưng bà Th vẫn không đến. Khi ngồi tại Văn phòng Công chứng, ông có nhắn tin, chụp hình ảnh gửi cho bà Th nhưng bà không trả lời và không đến nên việc chuyển nhượng không thành. Ông cam đoan không có chuyện bà Th điện thoại cho ông vào cuối giờ chiều hôm đó.

Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 06 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 328, Điều 401, Điều 418, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* với bị đơn bà Nông Thị Th.

Buộc bị đơn bà Nông Thị Th phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị T số tiền 150.000.000đ *(một trăm năm mươi triệu đồng)*. Trong đó: Tiền đã nhận đặt cọc 50.000.000đ *(năm mươi triệu đồng)*, tiền phạt cọc 100.000.000đ *(một trăm triệu đồng)*.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 19-8-2024, bà Th kháng cáo đề nghị giải quyết theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể: bà Th chấp nhận trả cho bà T số tiền đặt cọc đã nhận là 50.000.000đ *(năm mươi triệu đồng)* và chịu phạt cọc số tiền 50.000.000đ *(năm mươi triệu đồng)*, tổng cộng là 100.000.000đ *(một trăm triệu đồng)* và thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc. Về án phí mỗi bên chịu ½ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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 và 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: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 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]. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành hòa giải, kết quả các đương sự đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, cụ thể: Bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận là 50.000.000đ *(năm mươi triệu đồng)* và chịu phạt cọc số tiền 50.000.000đ *(năm mươi triệu đồng)*, tổng cộng là 100.000.000đ *(một trăm triệu đồng)*. Bị đơn đã giao cho nguyên đơn toàn bộ số tiền 100.000.000đ *(một trăm triệu đồng)* tại phiên tòa phúc thẩm và các bên thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc đã giao kết ngày 21-6-2023. Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên.

[2]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nông Thị Th và bà Nguyễn Thị T mỗi người chịu 50% án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật là 2.500.000 đồng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên bà Nông Thị Th là người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng khoản 5 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 06 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa, cụ thể như sau:

- Bà Nông Thị Th chấp nhận trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền đặt cọc đã nhận là 50.000.000đ *(năm mươi triệu đồng)* và chịu phạt cọc số tiền 50.000.000đ *(năm mươi triệu đồng)*, tổng cộng là 100.000.000đ *(một trăm triệu đồng)*.

- Bà Nông Thị Th đã giao cho bà Nguyễn Thị T toàn bộ số tiền 100.000.000đ *(một trăm triệu đồng)* tại phiên tòa phúc thẩm và các bên thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 21-6-2023.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nông Thị Th phải chịu 2.500.000đ *(hai triệu năm trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị T phải chịu 2.500.000đ *(hai triệu năm trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 3.750.000đ *(ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng)* tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000455 ngày 28-12-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Nông, bà T được nhận lại số tiền 1.250.000đ *(một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng)*.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Nông Thị Th phải chịu 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ *(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 0008127 ngày 29-8-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Nông.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Tp. H;
- 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 và đóng dấu)

Nguyễn Anh Ửng