

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 66/2024/DS-PT
Ngày: 20/08/2024
“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 Ứng;

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

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Vinh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

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

Ngày 20 tháng 08 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 19/2024/TLPT-DS, ngày 09 tháng 05 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2023/DS-ST ngày 19/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 52/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 05 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 52/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 06 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 57/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 6 năm 2024 và Thông báo thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa số 20/TB-TA-DS ngày 22 tháng 7 năm 2024. Giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đặng Thành T, sinh năm: 1975; địa chỉ: phường 5, quận G, thành phố H. – có mặt.

- Bị đơn: Ông Trần Ngọc B, sinh năm: 1963 – vắng mặt; bà Hồ Thị L, sinh năm: 1964 – có mặt; cùng địa chỉ: xã Q, huyện Đ, tỉnh ĐN.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa của ông Trần Ngọc B: Bà Hồ Thị L, sinh năm: 1964, địa chỉ: xã Q, huyện Đ, tỉnh ĐN. – có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Kỳ Vi, địa chỉ: xã Q, huyện Đ, tỉnh ĐN. – có mặt.

2. Bà H'G, địa chỉ: xã Q, huyện Đ, tỉnh ĐN – vắng mặt.

3. Ông K'A và bà H'J, cùng địa chỉ: xã Q, huyện Đ, tỉnh ĐN – vắng mặt.

- **Người làm chứng:** Bà Hồ Thị H, địa chỉ: Tổ 2, phường N, thành phố GN, tỉnh ĐN. – vắng mặt.

Do có kháng cáo của ông Trần Ngọc B là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – ông Đặng Thành T trình bày:

Vào ngày 21/3/2022, giữa ông T và vợ chồng ông B, bà L có ký kết 1 hợp đồng đặt cọc nhằm thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 318, tờ bản đồ 116 có diện tích 300m² (6m x 50m), tọa lạc tại bon N'Ting, xã Quảng Sơn, huyện Đắk Glong, giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng (*một tỷ bốn trăm triệu đồng*), thời hạn bàn giao là 3 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng. Trước thời điểm lập hợp đồng thuận đặt cọc, ông T có xem xét đất và gia đình ông B có cho ông T xem bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng lúc ấy đất chưa đứng tên ông B. Để đảm bảo việc chuyển nhượng, hai bên đã lập hợp đồng đặt cọc, ông T đã giao cho ông B, bà L 500.000.000 đồng (*năm trăm triệu đồng*) tiền đặt cọc, đồng thời trong hợp đồng cũng ghi rõ hết hạn 3 tháng, bên nào không tiến hành thực hiện hợp đồng thì sẽ phải bồi thường gấp 03 lần số tiền đặt cọc.

Khoảng 10 ngày trước khi hết hạn hợp đồng, ông T có liên hệ với ông B, khi này bà L mới xác nhận không rõ ngày sang tên cho bà L, ông B nên ông T đã đồng ý gia hạn hợp đồng thêm 3 tháng. Tuy nhiên phía bà L, ông B vẫn không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hai ông bà. Do vậy, ông T yêu cầu phía ông B, bà L trả cọc và bồi thường theo yêu cầu của bên thứ ba, vì khi này ông T đã nhận tiền đặt cọc lô đất trên với bên thứ ba nhưng hai ông bà không đồng ý.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông B, bà L phải trả số tiền nhận cọc là 500.000.000 đồng (*năm trăm triệu đồng*) và phạt cọc 1.000.000.000 đồng (*một tỷ đồng*), tổng là 1.500.000.000 đồng (*một tỷ năm trăm triệu đồng*). Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T đã thay đổi yêu cầu chỉ yêu cầu ông B, bà L trả 1.000.000.000 đồng (*một tỷ đồng*) bao gồm tiền cọc 500.000.000 đồng (*năm trăm triệu đồng*) và tiền phạt cọc 500.000.000 đồng (*năm trăm triệu đồng*).

Bị đơn ông Trần Ngọc B và bà Hồ Thị L trình bày:

Vào ngày 21/3/2022, giữa ông B, bà L và ông T có ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất diện tích 300m² thuộc thửa đất số 318, tờ bản đồ số 116, tọa lạc tại bon N'Ting, xã Quảng Sơn, huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông, giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng (*một tỷ bốn trăm triệu đồng*). Nguồn gốc thửa đất do gia đình ông B nhận chuyển nhượng một phần thửa đất 318, tờ bản đồ số 166 của bà H'Griêng vào năm 2018, giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng (*ba trăm triệu*

đồng) và thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận đứng tên bà H'Griêng. Ông T đã đặt cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), số tiền 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) còn lại hẹn đến ngày 21/6/2022, sau khi ông B, bà L đưa đủ sẽ tiến hành làm các thủ tục công chứng, chuyển nhượng, sang tên cho ông T. Quá trình đặt cọc, hai bên thống nhất thỏa thuận trong thời hạn thực hiện hợp đồng, bên vi phạm hợp đồng sẽ phạt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Sau khi nhận tiền đặt cọc, ông B và bà L đã tiến hành làm thủ tục sang tên và nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đắk Glong thì biết tin thửa đất bị chồng lấn nên không thể sang tên được (có văn bản trả lời của Chi nhánh Văn phòng). Việc ông T khởi kiện yêu cầu gia đình ông B trả cọc và phạt cọc, ông bà không đồng ý vì lý do khách quan (lỗi của cơ quan chức năng), sự việc xảy ra ngoài ý muốn của hai ông bà nên ông B, bà L chỉ đồng ý hoàn trả tiền cọc và trả lãi cho ông T theo quy định của pháp luật.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan – ông Trần Việt K trình bày:

Số tiền đặt cọc của ông T thì ông cũng góp một phần nhưng ông và ông T tự thỏa thuận với nhau, ông đồng ý với lời trình bày của ông T và không có ý kiến gì khác.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan – ông K'A và bà H'J trình bày:

Hai ông bà có nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 318, tờ bản đồ số 166 từ bà Hồ Thị H, sau đó chuyển nhượng lại cho ông B, bà L. Các bên thỏa thuận ông B, bà L có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên và hai ông bà đã nhận đủ tiền, đồng thời bàn giao lại đất. Hiện tại không còn quyền lợi gì đối với thửa đất trên nên hai ông bà không có ý kiến gì.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan – bà H'G trình bày:

Bà có 1 thửa đất số 318, tờ bản đồ số 166, quá trình sử dụng bà bán 1 phần thửa đất cho bà Hồ Thị H, việc chuyển nhượng đã hoàn thành. Sau đó, bà tiếp tục chuyển nhượng phần đất còn lại cho ông B, bà L. Các bên thỏa thuận ông B, bà L có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Bà đã nhận đủ tiền, bàn giao đất và giấy tờ cho ông B, bà L nên bà không còn quyền lợi gì đối với thửa đất trên; tranh chấp giữa các bên bà không biết và cũng không yêu cầu gì.

Những người làm chứng bà Hồ Thị H trình bày:

Trước đây, bà có mua một phần thửa 318, tờ bản đồ số 166, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đã chuyển nhượng lại cho ông K'Avà bà H'J, việc chuyển nhượng đã hoàn tất nên bà không còn quyền lợi gì đối với thửa đất trên; tranh chấp giữa các bên bà không biết và cũng không yêu cầu gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2023/DS-ST ngày 19/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 147, Khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 328 của Bộ luật Dân sự; Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban TH 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Thành T: Buộc ông Trần Ngọc B và bà Hồ Thị L phải trả cho ông Đặng Thành T số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, gồm: tiền đặt cọc 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng và tiền phạt cọc 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/01/2024, ông Trần Ngọc B kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng không chấp nhận yêu cầu phạt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể: Ông Trần Ngọc B và bà Hồ Thị L chấp nhận trả lại cho ông Đặng Thành T số tiền nhận đặt cọc là 500.000.000 đồng và khoản tiền phạt cọc theo thỏa thuận là 250.000.000 đồng, tổng cộng là 750.000.000 đồng và chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk 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 Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Xét thấy sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn tại phiên tòa về khoản tiền phải trả là hoàn toàn 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 số 18/2023/DS-ST ngày 19/12/2023 của Tòa án dân huyện Đăk Glong, 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, theo đó ông Trần Ngọc B và bà Hồ Thị L chấp nhận trả cho ông Đặng Thành T tổng số tiền là 750.000.000 (bảy trăm năm mươi triệu) đồng, trong đó số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và khoản tiền phạt cọc theo thỏa thuận là 250.000.000 đồng, đồng thời chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. 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 và Khoản 2 Điều 308 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 của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Ngọc B và bà Hồ Thị L chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Ngọc B 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; Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015, 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: 18/2023/DS-ST ngày 19/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

Ông Trần Ngọc B và bà Hồ Thị L chấp nhận trả lại cho ông Đặng Thành T số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và khoản tiền phạt cọc theo thỏa thuận là 250.000.000 đồng, tổng cộng là 750.000.000 đồng (*bảy trăm năm mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Ngọc B và bà Hồ Thị L chịu 34.000.000 (*ba mươi bốn triệu*) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại ông Đặng Thành T số tiền 28.500.000 (*hai mươi tám triệu năm trăm nghìn*) đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số X ngày 08/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Đắk Nông.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Ngọc B phải chịu 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 (*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 Z ngày 31/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Đắk Nông.

Trường hợp bản án, quyết định 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của 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.

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 Đắk Glong;
- Chi cục THADS huyện Y;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

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

(Đã ký tên, đóng dấu)

Nguyễn Anh Ứng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Danh Đại

Lương Đức Dương

Nguyễn Anh Ứng