

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 85/2023/DS-PT
Ngày 07-12-2023
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 Lê Văn Hữu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Trang, 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: Ông Dương Phúc Trường – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 52/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 8 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc*”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2023/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 62/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Mai Anh K; địa chỉ: Số 947/36 LLQ, phường X, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh – *Vắng mặt*.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc A1; địa chỉ: Số 53 Đường 03, khu phố 09, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 21-3-2022) – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*.

- Bị đơn: Ông Phan Quốc D; địa chỉ: Tổ dân phố 02, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt*.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phan Minh C; địa chỉ: Tổ dân phố 06, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt*.

2. Ông Lê Đình T; địa chỉ: Tổ dân phố 06, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt*.

3. Ông Trịnh A2; địa chỉ: Tổ dân phố 02, phường Nghĩa Tân, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*.

4. Bà Đỗ Thị Ngọc L; địa chỉ: Số 947/36 LLQ, phường 11, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh – *Vắng mặt*.

- **Người kháng cáo:** Bị đơn ông Phan Quốc D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 18-3-2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Mai Anh K và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 06-12-2021, ông ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng của ông Phan Quốc D thửa đất số 58 và 59, tờ bản đồ số 18, diện tích 11.845m², tọa lạc tại bon P, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số X do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 07-01-2021 cho ông D với giá 1.180.000.000 đồng; giá chuyển nhượng sẽ thay đổi theo diện tích đất sau khi ông D đăng ký biến động với đơn giá 100.000.000 đồng/1.000m². Ông đã đặt cọc cho ông D số tiền 400.000.000 đồng, số tiền còn lại ông sẽ thanh toán một lần ngay khi hai bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng; thời hạn đặt cọc là 03 tháng.

Trong thời gian đặt cọc, ông thường xuyên liên lạc để nhắc nhở ông D thực hiện các thủ tục cần thiết cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Khi gần hết hạn đặt cọc, mặc dù ông đã nhiều lần gọi điện, gửi tin nhắn nhưng ông D không nghe máy và phần lớn không phản hồi tin nhắn. Đến ngày 21-02-2022, ông D chuyển vào tài khoản của vợ ông số tiền 400.000.000 đồng, nội dung trả lại tiền cọc. Ngay khi biết thông tin, ông đã nhắn tin cho ông D rằng nếu ông D không muốn chuyển nhượng thì phải trả lại số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng và bồi thường cho ông số tiền 400.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc nhưng ông D không phản hồi. Đến trước ngày phải ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng, ông nhắn tin cho ông D đề nghị cho biết thời gian và địa điểm để hai bên ra ký hợp đồng nhưng ông D không phản hồi. Như vậy, ông D đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 06-12-2021 giữa ông với ông D; buộc ông D phải trả cho ông số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phan Quốc D trình bày:

Ông thừa nhận nội dung hợp đồng đặt cọc và số tiền đặt cọc như ông K trình bày. Diện tích đất ông được cấp GCNQSDĐ là 11.845m² nhưng diện tích thực tế là 17.023m². Do diện tích chênh lệch quá lớn nên ông K yêu cầu ông đăng ký biến động theo diện tích thực tế, khi nào làm xong thì hai bên ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng, trường hợp ông không đăng ký biến động được thì sẽ chuyển nhượng theo diện tích trong GCNQSDĐ. Tuy nhiên, sau nhiều lần ông đến làm thủ tục đăng ký biến động thì Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ trả lời không đăng ký biến động được. Ông đã gọi điện thông báo cho ông K và ngày 31-12-2021, ông mời ông K lên G để làm việc, hai bên cùng thống nhất theo ý kiến của ông K: Một là, ông K nhận lại tiền cọc, không thực hiện việc chuyển nhượng vì diện tích được công nhận ít hơn so với nhu cầu của ông K; hai là, ông K đề nghị ông mời địa chính xuống đo đạc xác định ranh, diện tích và ký giáp ranh với các thửa bên cạnh, sau đó sẽ tiến hành chuyển nhượng theo diện tích thực tế.

Vì ông vẫn muốn chuyển nhượng cho ông K nên ngày 05-01-2022, ông mời địa chính xuống đo đạc, xác định ranh và diện tích thực tế của thửa đất. Ngày 10-01-2022, ông ký giáp ranh và thông báo cho ông K lên G để công

chứng hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên ông K đưa ra nhiều lý do nên hên lại và không lên. Ngày 24-01-2022, ông K đi cùng ông Th, còn ông đi cùng ông Phan Minh C, ông Trịnh A2 và ông Lê T đến gặp nhau để trao đổi và đưa ra các phương án giải quyết, cụ thể:

Ông K không đồng ý theo 02 phương án mà ông K đưa ra trước đây mà đưa ra 02 phương án khác: Một là, bắt buộc ông phải đăng ký biến động và ông K sẽ nhận chuyển nhượng với giá 100.000.000 đồng/1.000m², phương án này là bất khả kháng đối với ông; hai là, trường hợp không đăng ký biến động được thì diện tích chưa được cấp GCNQSDĐ sẽ chuyển nhượng với giá 30.000.000 đồng/1.000m², phương án này ông không đồng ý.

Bên phía ông đưa ra 02 phương án: Một là, ông sẽ chuyển nhượng diện tích được công nhận là 11.845m² với đơn giá 100.000.000 đồng/1.000m², phần diện tích chênh lệch hơn 5.000m² chưa được cấp GCNQSDĐ thì ông sẽ không chuyển nhượng và được cắt ra thuộc quyền sử dụng của ông; hai là, ông chuyển nhượng theo giá 100.000.000 đồng/1.000m² với diện tích mà địa chính đo đạc là 17.023m² như đề nghị ban đầu của ông K. Tuy nhiên, ông K không đồng ý với cả 02 phương án.

Do hai bên không thỏa thuận được nên không tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 16-02-2022, ông có văn bản thông báo về việc hoàn trả tiền cọc cho ông K nhưng ông K không phản hồi. Ngày 21-02-2022, ông chuyển trả toàn bộ số tiền 400.000.000 đồng mà ông K đã đặt cọc vào số tài khoản Z, Ngân hàng TMCP P, chủ tài khoản Đỗ Thị Ngọc L là tài khoản mà ông K đã chuyển tiền cọc cho ông trước đây. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K, đề nghị Tòa án không chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Trịnh A2, ông Phan Minh C, ông Lê Đình T trình bày: Các ông cùng góp tiền với ông D nhận chuyển nhượng thửa đất số 58 và 59, tờ bản đồ số 18. Do thời điểm nhận chuyển nhượng ông Dân chưa có vợ nên các ông để ông D đứng tên trên GCNQSDĐ. Ông D là người đứng ra giao dịch, chuyển tiền, làm hợp đồng đặt cọc, đăng ký biến động với ông K.

Đối với bà Đỗ Thị Ngọc L (vợ ông K), bà Trần Thị H (vợ ông D), bà Nguyễn Thị Nh (vợ ông T), bà Mai Thị Bé S (vợ ông C) và bà Phan Thị N (vợ ông Trịnh A2) đều xác định là tài sản riêng của chồng nên đề nghị không đưa họ vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2023/DS-ST ngày 09-6-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng Điều 148, Điều 293, Điều 296, Điều 328 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 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K: Buộc ông D phải trả cho ông K số tiền phạt cọc là 400.000.000 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 20-6-2023, bị đơn ông Phan Quốc D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa, ông D giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông D, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của ông Phan Quốc D nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định.

[1.2]. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Ngọc A1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh A2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Ngọc L được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Nguyễn Ngọc A1, ông Trịnh A2 và bà Đỗ Thị Ngọc L.

[2]. Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo:

[2.1]. Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 06-12-2021, hai bên thỏa thuận ông K đặt cọc cho ông D số tiền 400.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 58 và 59, tờ bản đồ số 18, diện tích 11.845m², tọa lạc tại bon P, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông theo GCNQSDĐ số X do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 07-01-2021 cho ông D. Như vậy, hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng nên phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 117 và Điều 401 của Bộ luật Dân sự.

[2.2]. Tài liệu, chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Hai bên thỏa thuận ông D chuyển nhượng cho ông K toàn bộ diện tích theo GCNQSDĐ là 11.845m² với giá 1.180.000.000 đồng và ông D phải làm thủ tục đăng ký biến động đối với diện tích đất còn lại chưa được cấp GCNQSDĐ để chuyển nhượng cho ông K với giá 100.000.000 đồng/1.000m². Như vậy, theo thỏa thuận thì ông D phải có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động theo quy định của pháp luật đất đai. Quá trình giải quyết vụ án, ông D cung cấp bổ sung chứng cứ mới là Kết quả đo đạc kiểm tra diện tích đất ngày 15-12-2021 của Ủy ban nhân dân xã T, nội dung thể hiện: “*Qua kết quả đo đạc tổng diện tích 17.230,7m². Trong đó: 11.845m² của ông Phan Quốc D đang sử dụng thuộc GCNQSDĐ số X tại các thửa đất số 58, 59, tờ bản đồ số 18. Phần diện tích đo đạc còn lại chưa được cấp GCNQSDĐ thuộc một phần quy hoạch sông suối và thửa đất số 57, tờ bản đồ số 18 chưa được đăng ký cấp lại*”

GCNQSDĐ do bị thất lạc” và cho rằng do không đăng ký biến động được nên ông D đã thông báo cho ông K để cùng bàn bạc nhưng không tìm được hướng giải quyết. Do đó, ông D đã thông báo chấm dứt hợp đồng đặt cọc và chuyển trả số tiền 400.000.000 đồng đã nhận cọc cho ông K. Ông K thừa nhận điều này nhưng cho rằng sau khi nhận lại tiền cọc, ông K đã nhắn tin cho ông D yêu cầu xác định thời gian, địa điểm để ông K lên xác lập hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên ông D không thừa nhận, ông K không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Như vậy, việc không đăng ký biến động được là do nguyên nhân khách quan xảy ra sau khi giao kết hợp đồng đặt cọc nên cần xác định các bên không thực hiện đúng cam kết hợp đồng đặt cọc là do hoàn cảnh thay đổi cơ bản theo quy định tại Điều 420 Bộ luật dân sự.

[2.3]. Mặt khác, hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 03 tháng sẽ ra văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Trường hợp ông K không đồng ý với việc ông D thông báo chấm dứt hợp đồng và chuyển trả tiền cọc thì đến thời hạn ông K phải thực hiện nghĩa vụ của mình. Tuy nhiên, do các bên không thỏa thuận rõ địa điểm tiến tới giao kết hợp đồng chuyển nhượng và nguyên đơn cũng không chứng minh được đã đến gặp bị đơn để giao kết hợp đồng nên trường hợp này cần xác định cả hai đều có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng. Theo tinh thần hướng dẫn tại điểm d, khoản 1, mục 1 Nghị quyết số: 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16-4-2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, trường hợp các bên đều có lỗi thì không mất cọc và không phạt cọc. Việc bên nhận cọc cho rằng do các bên không thỏa thuận được sửa đổi hợp đồng sau khi cơ quan có thẩm quyền xác định không đăng ký biến động được nên đã thông báo chấm dứt hợp đồng và đã chuyển trả số tiền nhận cọc 400.000.000 đồng cho bên đặt cọc trước thời hạn là phù hợp theo quy định tại khoản 6 Điều 422 của Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bên nhận cọc có lỗi hoàn toàn và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải chịu phạt cọc số tiền 400.000.000 đồng là đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, khách quan, chính xác và dẫn đến tuyên hủy hợp đồng đặt cọc là không đúng theo quy định tại Điều 423 của Bộ luật Dân sự.

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

[2.5]. Từ những vấn đề phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3]. Về án phí:

[3.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[3.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Chấp nhận kháng cáo của ông Phan Quốc D, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2023/DS-ST ngày 09-6-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

Áp dụng Điều 328, Điều 401, Điều 420 và khoản 6 Điều 422 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, khoản 2 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. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Mai Anh K đối với ông Phan Quốc D về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 06-12-2021 giữa ông Nguyễn Mai Anh K với ông Phan Quốc D và buộc ông Phan Quốc D phải trả cho ông Nguyễn Mai Anh K một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 400.000.000đ (*bốn trăm triệu đồng*).

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Mai Anh K phải chịu 20.300.000đ (*hai mươi triệu ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 10.000.000đ (*mười triệu đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số W ngày 19-4-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk; ông Nguyễn Mai Anh K còn phải nộp tiếp số tiền 10.300.000đ (*mười triệu ba trăm nghìn đồng*).

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Quốc D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Phan Quốc D 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 R ngày 08-6-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, 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.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND thành phố Gia Nghĩa;
- VKSND thành phố Gia Nghĩa;
- Chi cục THADS thành phố G;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, THCTP, HSVA.

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

(*Đã ký tên, đóng dấu*)

Nguyễn Anh Ứng