

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Bản án số: 03/2025/DS-PT

Ngày 14-01-2025

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 K'Tiên và ông Dương Hà Ngân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Nam - Thư ký viên 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 14 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 142/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 99/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 115/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trương Văn C và bà Vũ Thị D, cùng địa chỉ: Thôn 03, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Đều có mặt;

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đỗ Văn K; địa chỉ: Thôn 03, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông và ông Hoàng Thanh Ch; địa chỉ: Xã Đắk Búk So, huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông. Ngày 07-01-2025, ông Trương Văn C và bà Vũ Thị D có đơn chấm dứt việc ủy quyền tham gia tố tụng đối với ông Đỗ Văn K và ông Hoàng Thanh Ch.

Bị đơn: Ông Hồng Thanh P và bà Nguyễn Thị L; cùng địa chỉ: Thôn 02, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Đều có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Minh T; địa chỉ: Công ty luật TNHH A - Tầng 06, 56 N, phường Đ, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 26-12-2024, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông nhận được “*Thông báo về việc không tiếp tục cử luật sư tham gia tố tụng giai đoạn phúc thẩm*” đề ngày

24-12-2024 của Công ty luật TNHH A đối với ông Nguyễn Minh T.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Nguyễn Đức H; địa chỉ: Ấp H, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Ngày 26-12-2024, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông nhận được “*Thông báo về việc không tiếp tục tham gia tố tụng giai đoạn phúc thẩm*” đề ngày 24-12-2024 của anh Nguyễn Đức H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn Th và bà Phạm Thị Th; cùng địa chỉ: Thôn 04, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Điều vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Hồng Thanh P và bà Nguyễn Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 19-10-2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trương Văn C, bà Vũ Thị D và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 01-8-2022, giữa ông Trương Văn C, bà Vũ Thị D và ông Hồng Thanh P, bà Nguyễn Thị L có ký hợp đồng đặt cọc thửa đất số 315, tờ bản đồ số 48, tại thôn 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; diện tích là 754, 8m²; giá chuyển nhượng 7.000.000.000 đồng, ông C, bà D đã đặt cọc số tiền 2.300.000.000 đồng và trong hợp đồng có thỏa thuận nếu ông P, bà L vi phạm thì phải trả tiền cọc và phạt cọc.

Đến ngày 20-10-2022 ông C, bà D và ông P, bà L tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ). Tuy nhiên, tại buổi làm việc hai bên không tiến hành ký kết được do bên ông P, bà L còn thiếu Giấy khai sinh của chị Hồng Phương Th (là con gái của ông P và bà L) và ông C, bà D phát hiện diện tích thửa đất số 315, tờ bản đồ số 48, tại thôn 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông không đủ so với Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Vương Tấn Ph (con rể của ông Hồng Thanh P và bà Nguyễn Thị L) và chị Hồng Phương Th đã sang nhượng 20m² diện tích đất thuộc thửa đất số 315, tờ bản đồ số 48 cho ông Nguyễn Văn Th và bà Phạm Thị Th từ năm 2021, hiện nay ông Th và bà Th đã xây dựng công trình nhà vệ sinh và sử dụng ổn định từ năm 2021 cho đến nay.

Bên cạnh đó, ông C, bà D cho rằng trước ngày 20-10-2022 tức là vào ngày 18-10-2022, ông P, bà L có thuê anh Trần Quốc L - Cán bộ đo đạc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ tiến hành đo đạc và lập biên bản xác định thực trạng và ranh mốc thửa đất số 315, tờ bản đồ số 48. Tại buổi làm việc, ông C, bà D phát hiện một phần góc nhà của ông Hồng Thanh P và bà Nguyễn Thị L nằm trên diện tích thửa đất số 315, tờ bản đồ số 48 tầm khoảng 03m² - 04m². Ông C, bà D có đặt vấn đề với ông P, bà L về việc diện tích thửa đất không đủ và yêu cầu bên ông P, bà L hạ thấp giá chuyển nhượng thửa đất nhưng ông P, bà L không đồng ý, yêu cầu hai bên vẫn tiến hành ký kết HĐCNQSDĐ vào ngày 20-10-2022.

Sau khi hai bên ký kết HĐCNQSDĐ không thành công vào ngày 20-10-2022. Đến ngày 21-10-2022 ông C, bà D có gửi Thông báo vi phạm hợp đồng đặt cọc cho ông P, bà L và gia hạn thời gian hoàn thành thủ tục sang nhượng QSDĐ cho ông P, bà L chuẩn bị đầy đủ các giấy tờ pháp lý và lấy lại diện tích đất còn thiếu, thời hạn từ ngày 25-10-2022 đến 25-4-2023. Tuy nhiên, đến ngày 23-02-2023 ông P, bà L đã tặng cho thửa đất trên cho chị Hồng Phương Th.

Nay ông C, bà D yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01-8-2022 giữa ông C, bà D và ông P, bà L; yêu cầu ông P, bà L trả lại tiền cọc là 2.300.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 2.300.000.000 đồng. Tổng cộng là 4.600.000.000 đồng

Bị đơn ông Hồng Thanh P và bà Nguyễn Thị L và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Đức H trình bày:

Ngày 01-8-2022, giữa ông Trương Văn C, bà Vũ Thị D và ông Hồng Thanh P, bà Nguyễn Thị L có ký hợp đồng đặt cọc thửa đất số 315, tờ bản đồ số 48, tại thôn 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; diện tích là 754,8m²; giá chuyển nhượng là 7.000.000.000 đồng.

Ông C, bà D đã đặt cọc số tiền 2.300.000.000 đồng và trong hợp đồng có thỏa thuận nếu ông P, bà L vi phạm thì phải trả tiền cọc và chịu phạt cọc. Tại buổi ký kết hợp đồng đặt cọc, anh Vương Tấn Ph và chị Hồng Phương Th có thông báo cho ông C, bà D và ông P, bà L biết rằng anh Ph và chị Th đã bán 20m² đất cho ông Nguyễn Văn Th và bà Phạm Thị Th vào năm 2021, hiện nay ông Th và bà Th đã xây dựng công trình vệ sinh và sử dụng ổn định từ năm 2021 đến nay. Cũng ngay ngày 01-8-2022 bà Vũ Thị D có lập một giấy cho mượn đất với nội dung ông Trương Văn C và bà Vũ Thị D đồng ý cho ông Nguyễn Văn Th và bà Phạm Thị Th mượn 20m² trong thời hạn 05 năm, từ năm 2022 đến năm 2027.

Đến ngày 16-10-2022 ông P, bà L có lập Giấy thương lượng lấy lại 20m² đất từ ông Th và bà Th. Nội dung là ông Th và bà Th trả lại cho ông P, bà L 20m² đất, ông P, bà L trả lại cho ông Th và bà Th số tiền là 100.000.000 đồng, điều kiện là sau khi ông P, bà L chuyển nhượng QSDĐ thành công thì ông P, bà L sẽ sử dụng tiền bán đất để chi trả cho ông Th và bà Th. Tại buổi làm việc cả hai bên cùng nhất trí và ký kết.

Ngày 18-10-2022, ông P, bà L có thuê ông Trần Quốc L - Cán bộ đo đạc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ tiến hành đo đạc, vẽ xác minh thực trạng thửa đất. Tại buổi làm việc, cả ông C, bà D và ông P, bà L cùng tiến hành chỉ mốc ranh giới đất, ông Trần Quốc L ghi lại số đo và vẽ lại sơ đồ đất. Suốt quá trình làm việc, cả hai bên đều hợp tác không có xảy ra tranh chấp, kết

thúc buổi làm việc, ông C, bà D, bà L, chị Th đều ký tên vào đơn xác nhận thực trạng thửa đất. Do đó việc ông C, bà D trình bày tại buổi làm việc hai bên có xảy ra tranh chấp do diện tích đất bị thiếu là không đúng sự thật.

Sáng ngày 20-10-2022, ông P, bà L tiến hành rút GCNQSDĐ từ ngân hàng, xóa thế chấp để tiến hành ký kết HĐCNQSDĐ. Cùng ngày 20-10-2022 ông C, bà D và ông P, bà L có tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng (VPCC) Trần Thị Tr. Tại buổi làm việc, giấy tờ pháp lý của bên ông P, bà L chưa đủ cụ thể là còn thiếu Giấy khai sinh của chị Hồng Phương Th và GCNQSDĐ của ông P, bà L có chữ “*Hộ: Ông Hồng Thanh P và bà Nguyễn Thị L*”, khi mới nghe đến hồ sơ pháp lý của ông P, bà L thiếu là bà Vũ Thị D đã tự ý bỏ về trong khi tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc ngày 01-8-2022 đã quy định: “*trong quá trình thực hiện nếu có trở ngại gì thì hai bên cùng nhau bàn bạc, thỏa thuận dựa trên tinh thần tôn trọng quyền lợi lẫn nhau*”.

Ngày 24-10-2022, ông P, bà L tiến hành làm thủ tục đính chính biến động đất đai tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ với nội dung đính chính là thay chữ “Hộ” trên Giấy CNQSDĐ sang chữ “Ông”. Đến ngày 26-10-2022, ông P, bà L được cấp Giấy CNQSDĐ số DE 008136 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp đối với thửa đất số 315, tờ bản đồ số 48 tại thôn 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Theo đó nội dung đính chính của ông P, bà L đã được chấp nhận. Bên cạnh đó ông P, bà L cũng đã chuẩn bị các hợp đồng ủy quyền của các thành viên trong gia đình ủy quyền cho ông P, bà L được quyền giao dịch đối với thửa đất trên, thời gian ủy quyền là 20 năm kể từ năm 2021.

Trong các ngày từ 27-10-2022 đến ngày 01-11-2022, ông P, bà L có mặt tại Văn phòng Công chứng Trần Thị Tr để đợi ông C, bà D đến để tiếp tục tiến hành ký kết HĐCNQSDĐ. Tuy nhiên ông C, bà D không đến, việc có mặt của ông P, bà L đều được ông P, bà L ghi hình lại. Đồng thời, từ ngày 27-10-2022 đến ngày 02-11-2022, ông P, bà L viết thư hỏa tốc mời ông C, bà D đến VPCC Trần Thị Tr để làm việc nhưng các thư mời đều bị hoàn về với lý do là người nhận từ chối nhận.

Ngày 28-10-2022, ông P, bà L đến trực tiếp nhà của ông C, bà D để mời ông C, bà D đến VPCC Trần Thị Tr để tiến hành làm việc, tuy nhiên hai bên không có tiếng nói chung và không tiến tới ký kết hợp đồng CNQSDĐ được.

Ngày 02-11-2022, xét thấy ông C, bà D không còn thiện chí tiếp tục nhận chuyển nhượng QSDĐ, bà L đơn phương hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01-8-2022 và gửi đơn hủy hợp đồng đặt cọc đơn phương cho ông C, bà D. Đến ngày 23-02-2023 ông P, bà L tiến hành tặng cho thửa đất nêu trên cho con gái là chị Hồng Phương Th.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông C, bà D thì ông P, bà L không đồng ý,

do ông P, bà L. Bởi ông, bà cho rằng từ giai đoạn ký kết hợp đồng đặt cọc đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của một người bán đất; việc hai bên không tiến hành mua bán thành công là do phía ông C, bà D không có thiện chí của một người mua đất; việc ông C, bà D cho rằng diện tích thửa đất không đủ thì ông P, bà L không đồng ý do trước khi tiến hành ký kết hợp đồng mua bán đất hai bên đã xem xét thực trạng thửa đất; ông P, bà L bán đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không bán đất theo m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Th và bà Phạm Thị Th trình bày: Ngày 24-11-2021 ông Th và bà Th có nhận chuyển nhượng từ anh Vương Tấn Ph và chị Hồng Phương Th 20m² đất trong diện tích 754.4m² của thửa đất số 315, tờ bản đồ số 48. Hai bên xác lập giao dịch bằng giấy viết tay, ông Th và bà Th đã thanh toán cho ông Ph và bà Th số tiền nhận chuyển nhượng 20m² đất là 35.000.000 đồng. Từ năm 2021 đến nay ông bà vẫn sử dụng diện tích trên ổn định.

Vào ngày 01-8-2022, ông Ch, bà D và bà L, ông P có tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc và xác nhận tình trạng thửa đất, khi đó ông Ph và bà Th có thông báo cho các bên biết về việc ông Ph, bà Th đã bán 20m² đất cho ông Th, bà Th, khi này ông P, bà L mới biết sự việc. Cùng ngày 01-8-2022 bà D có viết Giấy cho mượn đất với nội dung: Ông C và bà D đồng ý cho ông Th, bà Th tiếp tục sử dụng 20m² đất trên trong vòng 05 năm, từ năm 2022 đến năm 2027.

Một thời gian sau, ông Th và bà Th không nhớ chính xác ngày tháng năm, bắt nguồn từ việc bà D yêu cầu bà L, ông P lấy lại 20m² đất trên, do đó bà L có liên hệ với vợ chồng ông Th và bà Th để thương lượng và thành lập Giấy thương lượng lấy lại 20m² đất, nội dung là: ông Th, bà Th trả lại 20m² đất cho bà L, bà L sẽ thanh toán cho vợ chồng ông 100.000.000đồng, điều kiện là đến khi bà L, ông P chuyển nhượng thửa đất trên thành công, bà L sẽ thanh toán cho vợ chồng ông 100.000.000đồng; còn nếu bà L, ông P không chuyển nhượng thành công thì vợ chồng ông vẫn tiếp tục sử dụng diện tích đất 20m² trên. Tuy nhiên do giao dịch giữa ông C, bà D và ông P, bà L không thành nên đến nay, ông Th và bà Th vẫn sử dụng diện tích đất 20m² trên.

Người làm chứng chị Hồng Phương Th trình bày: Chị Hồng Phương Th thừa nhận lời khai của ông Th, bà Th là đúng. Và cho biết thêm ngày 18-10-2022, có ông Trần Quốc L - Cán bộ đo đạc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xuống thửa đất số 315, tờ bản đồ số 48 để tiến hành đo đạc và vẽ sơ đồ thực địa thửa đất. Tại buổi làm việc, cả ông C, bà D và ông P, bà L cùng chỉ ranh mốc để ông Trần Quốc L tiến hành đo và vẽ, hai bên không có mâu thuẫn nào. Kết thúc buổi làm việc, ông C, bà D, bà L cùng ký tên, chị Th ký tên với vai trò là người làm chứng.

Ngày 20-10-2022, ông C, bà D và ông P, bà L có mặt tại VPCC Trần Thị Tr để tiến hành ký kết hợp đồng CNQSDĐ tuy nhiên do ông P, bà L còn thiếu giấy tờ pháp lý (Giấy khai sinh của chị Hồng Phương Th) do đó hai bên chưa tiến hành ký kết HĐCNQSDĐ được. Trong các ngày 25-10-2022 đến ngày 02-11-2022, ông Ph, bà L đã tiến hành khắc phục hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ và gửi thư mời ông C, bà D ra làm việc nhưng các thư mời đều bị ông C, bà D từ chối nhận.

Ngày 02-11-2022, bà L gửi đơn hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01-8-2022 cho ông C, bà D. Ngày 23-02-2023, ông P, bà L tiến hành tặng cho thửa đất số 315, tờ bản đồ số 48, tại thôn 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cho chị Th.

Người làm chứng ông Trần Quốc L trình bày: Ngày 18-10-2022 ông L có nhận được hồ sơ đo đạc của bà Nguyễn Thị L. Cùng ngày, ông L có xuống đo đạc thực địa tại thửa đất số 315, tờ bản đồ số 48, tại thôn 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Tại buổi làm việc, ranh giới thửa đất đều do ông C, bà D, bà L, ông P tự chỉ và xác nhận, ông L chỉ tiến hành ghi giùm thông tin và vẽ lại sơ đồ thửa đất vào mặt sau tờ Đơn xin xác định vị trí ranh giới đất theo sự chỉ dẫn của hai bên.

Tại buổi làm việc, hai bên là ông C, bà D và bà L, ông P vẫn tiến hành làm việc bình thường. Còn việc thửa đất trên có đủ diện tích theo Giấy CNQSDĐ hay không thì ông L không rõ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Hồng Thanh P và bà Nguyễn Thị L trình bày quan điểm bảo vệ như sau: Ý kiến đối với lý do, cơ sở khởi kiện của nguyên đơn cho rằng bị đơn không có đủ tài liệu để ký kết hợp đồng công chứng: Trong suốt quá trình giao dịch từ thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 01-8-2022, phía bị đơn vẫn luôn có thiện chí bán đất và đã nhanh chóng hoàn thiện hồ sơ pháp lý nhằm tiếp tục thực hiện hợp đồng CNQSDĐ và liên tục mời nguyên đơn đến VPCC để ký kết hợp đồng CNQSDĐ. Thửa đất 315 mà nguyên đơn cho rằng bị đơn đã bán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Th và bà Phạm Thị Th là không có cơ sở vì anh Ph và chị Th không phải là chủ thửa đất nên không có quyền bán một phần hay toàn bộ thửa đất. Do đó, thỏa thuận bán đất giữa anh Ph, chị Th với ông Th, bà Th là không có giá trị pháp lý.

Mặc dù vậy, để thể hiện thiện chí cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 315 và theo yêu cầu của nguyên đơn, ngày 16-10-2022 bị đơn và vợ chồng ông Th, bà Th đã ký Giấy thương lượng lấy lại 20m² đất thuộc thửa đất 315 này vào ngày 16-10-2022. Theo đó, sau khi nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông Th và bà Th sẽ hoàn trả lại phần đất đang sử dụng. Không có bất kỳ tranh chấp nào giữa các bên. Đến ngày 16-10-2022, bị đơn đã sẵn sàng bàn giao toàn bộ thửa đất cho nguyên đơn sau khi các bên ký kết hợp đồng công chứng và nguyên đơn thanh toán theo thỏa thuận. Không có cơ sở để nguyên đơn khẳng định bị đơn không thể bàn giao đủ thửa đất.

Ý kiến về ý chí và lỗi dẫn đến việc hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được: Căn cứ vào diễn biến vụ việc, có cơ sở khẳng định bị đơn là bên có ý chí đến cùng muốn thực hiện hoàn tất giao dịch chuyển nhượng với nguyên đơn. Ngược lại, chính nguyên đơn là bên đã đổi ý không tiếp tục mua đất bằng việc liên tục trì hoãn, lẩn tránh việc ký kết hợp đồng công chứng. Cụ thể: Nguyên đơn lấy lý do bị đơn không đủ tài liệu, đất không đủ diện tích để trì hoãn, lẩn tránh việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mặc dù các lý do này đã được bị đơn khắc phục hoàn tất vào ngày 26-10-2022 theo yêu cầu của nguyên đơn.

Do nguyên đơn đã có hành vi không thực hiện đúng nghĩa vụ giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc dẫn đến bị đơn không thể ký kết và thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất 315 cho nguyên đơn, vì vậy nguyên đơn là bên đã có hành vi vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ theo Hợp đồng đặt cọc. Do đó, ngày 02-11-2022 bị đơn đã gửi Đơn hủy hợp đồng đặt cọc đến nguyên đơn để thông báo về việc hủy hợp đồng đặt cọc kể từ ngày 03-11-2022. Việc bị đơn thông báo hủy Hợp đồng đặt cọc do nguyên đơn vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ theo Hợp đồng đặt cọc là phù hợp với khoản 1, Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì các lý do trên, kiến nghị Hội đồng xét xử: Tuyên Hợp đồng đặt cọc đã bị hủy vào ngày 03-11-2022 theo thông báo ngày 02-11-2022 của bị đơn và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn hoàn trả lại số tiền nguyên đơn đã đặt cọc là 2.300.000.000 đồng và chịu phạt cọc số tiền 2.300.000.000 đồng.

Bản án số 63/2024/DS-ST ngày 30-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp đã quyết định: Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 328, Điều 385, Điều 423; Điều 427 của Bộ luật Dân sự; 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị D, ông Trương Văn Cu đối với bà Nguyễn Thị L, ông Hồng Thanh P.

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01-8-2022 đã ký kết giữa bà Vũ Thị D, ông Trương Văn C và bà Nguyễn Thị L, ông Hồng Thanh P.

1. 2. Buộc bà Nguyễn Thị L, ông Hồng Thanh P phải trả cho bà Vũ Thị D, ông Trương Văn C số tiền 2.300.000.000 đồng tiền cọc.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 2.300.000.000 đồng của bà Vũ Thị D, ông Trương Văn C đối với bà Nguyễn Thị L, ông Hồng Thanh P.

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

Ngày 02-10-2024, bị đơn ông Hồng Thanh P và bà Nguyễn Thị L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông, bà có nghĩa vụ trả cho ông C, bà D số tiền cọc là 2.300.000.000 đồng.

Ngày 02-10-2024, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Đức H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông, bà có nghĩa vụ trả cho ông C, bà D số tiền cọc 2.300.000.000 đồng.

Ngày 11-10-2024, nguyên đơn bà Vũ Thị D kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng, sửa bản án sơ thẩm, buộc ông P, bà L phải chịu phạt cọc số tiền 2.300.000.000 đồng hoặc phải chịu lãi suất đối với số tiền cọc 2.300.000.000 đồng mà ông P, bà L đã nhận.

Ngày 07-01-2025, bà Vũ Thị D và ông Trương Văn C rút một phần yêu cầu khởi kiện vụ án đối với yêu cầu bà L, ông P phải chịu phạt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Hồng Thanh P và bà Nguyễn Thị L giữ nguyên nội dung kháng cáo và việc kháng cáo mục đích là để khởi kiện vụ án khác. Các bên không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến:

- 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: Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm bà Vũ Thị D rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc phạt cọc. Vì vậy, Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 5 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu khởi kiện về phạt cọc của ông Trương Văn C và bà Vũ Thị D và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hồng Thanh P và bà Nguyễn Thị L. Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông. Ông Hồng Thanh P và bà Nguyễn Thị L được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo ngày 02-10-2024 của bị đơn ông Hồng Thanh P (sinh năm 1945) và bà Nguyễn Thị L (sinh năm 1956) nộp trong thời hạn luật định, cùng ngày ông P và bà L có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp căn cứ Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm đ khoản 1 Điều 12 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 miễn nộp án phí phúc thẩm cho ông P, bà L là đúng quy định của pháp luật.

[1.2]. Ngày 02-10-2024, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Đức H có kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, ngày 07-10-2024 ông H có đơn xin rút đơn kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Đức H.

[1.3]. Ngày 11-10-2024, nguyên đơn bà Vũ Thị D kháng cáo bản án sơ thẩm đến ngày 14-10-2024 bà D có đơn xin rút kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét nội dung kháng cáo của bà Vũ Thị D.

[2]. Về nội dung giải quyết vụ án và xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Hồng Thanh P và bà Nguyễn Thị L. Hội đồng xét xử phúc thẩm, xét thấy:

[2.1]. Hợp đồng đặt cọc (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ngày 01-8-2022 giữa ông Hồng Thanh P, bà Nguyễn Thị L với ông Trương Văn C, bà Vũ Thị D là do các bên tự nguyện ký kết. Theo đó, ông P và bà L đồng ý nhận cọc để chuyển nhượng cho ông C, bà D thửa đất số 315, tờ bản đồ số 48, diện tích là 754, 8m² đất tọa lạc tại thôn 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số DA 085710 với giá chuyển nhượng 7.000.000.000 đồng, ông C, bà D đã đặt cọc tổng số tiền 2.300.000.000 đồng, sau khi ông P, bà L hoàn tất thủ tục và ký văn bản chuyển nhượng hoặc ủy quyền sử dụng cho ông C, bà D thì sẽ tiếp tục thanh toán số tiền 4.930.000.000 đồng (*tức ngày 20-10-2022*), còn số tiền 70.000.000 đồng sau khi có GCNQSDĐ thì ông C, bà D sẽ thanh toán hết để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

Theo các tài liệu, chứng cứ, lời khai của các bên đương sự có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Các bên đều thừa nhận về tài sản đặt cọc (Điều 1) và giá chuyển nhượng QSDĐ (Điều 2) và thỏa thuận về thuế và lệ phí (Điều 3) tại Hợp đồng đặt cọc ngày 01-8-2022 do nguyên đơn cung cấp là đúng. Ngày 20-10-2022 giữa ông C, bà D với ông P, bà L đến VPCC Trần Thị Tr để thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và trả số tiền lần 3 như thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 01-8-2022 nhưng không thành bởi thiếu giấy đăng ký kết hôn của ông P, bà L; thiếu giấy khai sinh của chị Hồng Phương Th (con ông P, bà L) và GCNQSDĐ đứng tên “Hộ”. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc ngày 01-8-2022 đã bị vi phạm ngay từ ngày 20-10-2022 nên giao dịch bị vô hiệu do vi phạm điều cấm quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 của Bộ luật Dân sự. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên xử hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 01-8-2022 giữa ông

Trương Văn C, bà Vũ Thị D với ông Hồng Thanh P, Nguyễn Thị L là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2]. Ngày 07-01-2025, bà Vũ Thị D và ông Trương Văn C rút một phần yêu cầu khởi kiện vụ án đối với yêu cầu bà L, ông P phải chịu phạt cọc, xét thấy: Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm bà ông Hồng Thanh P và bà Nguyễn Thị L không chấp nhận việc rút yêu cầu khởi kiện đối với đề nghị phạt cọc của ông C, bà D do đó căn cứ điểm a khoản 1 Điều 299 của Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông C, bà D đối với phần phạt cọc.

[2.3]. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

[2.3.1]. Xác định lỗi: Tại thời điểm giao kết hợp đồng ông C, bà D cho rằng ông P, bà L đã vi phạm hợp đồng vì tại Điều 4 về điều khoản cam kết chung của Hợp đồng đặt cọc ngày 01-8-2022 bởi ông P, bà L cam kết *“bên A cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ giấy tờ liên quan, chứng minh không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan tổ chức cá nhân nào. Sau khi hợp đồng được ký kết quá thời hạn thỏa thuận nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 2 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A và ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất hết số tiền đã cọc trên”* và diện tích đất chuyển nhượng không đúng như cam kết trong hợp đồng, hiện nay diện tích đất đã chuyển nhượng cho người khác. Tuy nhiên, tại Hợp đồng đặt cọc ngày 01-8-2022 cũng thể hiện *“Trong quá trình thực hiện nếu có gì trở ngại thì hai bên cùng nhau bàn bạc, thỏa thuận dựa trên tinh thần tôn trọng quyền lợi lẫn nhau. Nếu hai bên không thống nhất được thì đề nghị khiếu nại lên Tòa án và giải quyết theo pháp luật Việt Nam quy định”*. Vì vậy, bà D đã ra Thông báo về việc vi phạm Hợp đồng 03 lần, cụ thể: Lần 1: ngày 21-10-2022 bà D gia hạn Hợp đồng đặt cọc từ ngày 25-10-2022 đến ngày 25-01-2023; lần 2: Ngày 25-10-2022 bà D gia hạn từ ngày 25-10-2022 đến 25-02-2023; lần 3: Ngày 10-01-2023 bà D gia hạn từ ngày 25-02-2023 đến 25-4-2023 để thông báo cho ông P, bà L về thời gian bổ sung các tài liệu còn thiếu và chưa hết thời hạn gia hạn ngày 23-02-2023 bà L, ông P đã tặng cho QSDĐ cho con gái là Hồng Phương Th. Do đó, ông P, bà L đã vi phạm hợp đồng sau khi ra thông báo gia hạn ngày 20-10-2022.

Quá trình giải quyết vụ án ông P, bà L cung cấp các tài liệu, chứng cứ là các *“Thư mời”* gửi cho ông C, bà D đến thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thể hiện sau khi ông C, bà D gia hạn thời gian đặt cọc, sau ngày 20-10-2022 thì bà L, ông P đã khắc phục và hoàn tất các thủ tục còn thiếu sót để tiếp tục thực hiện giao kết hợp đồng. Tuy nhiên các *“Thư mời”* của ông P, bà L gửi đến ông C, bà D đều bị từ chối nhận nên bà L đã làm đơn hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 01-

8-2022 và thực hiện tặng cho quyền sử dụng đất cho con gái là Hồng Phương Th. Do đó, trong thời gian gia hạn ông P, bà L đã hoàn tất các thủ tục và bổ sung những tài liệu còn thiếu thể hiện thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng CNQSDĐ của ông P, bà L. Vì vậy, việc vi phạm hợp đồng một phần cũng do lỗi của ông C, bà D nên hai bên đều có lỗi ngang nhau dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu.

[2.3.2]. Tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự quy định: *“Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”*. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông P, bà L phải trả lại cho ông C, bà D số tiền 2.300.000.000 đồng đã nhận cọc là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Hồng Thanh P và bà Nguyễn Thị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4]. Về án phí: Ông Hồng Thanh P và bà Nguyễn Thị L được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 309 và khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông Hồng Thanh P và Nguyễn Thị L, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đăk R’Lấp, tỉnh Đăk Nông.

Áp dụng Điều 147, Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 328, Điều 385, Điều 423; Điều 427 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị D, ông Trương Văn C đối với bà Nguyễn Thị L, ông Hồng Thanh P.

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01-8-2022 đã ký kết giữa bà Vũ Thị D, ông Trương Văn C và bà Nguyễn Thị L, ông Hồng Thanh P.

1. 2. Buộc bà Nguyễn Thị L, ông Hồng Thanh P phải trả cho bà Vũ Thị D, ông Trương Văn C số tiền 2.300.000.000 đồng tiền cọc.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì 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.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 2.300.000.000 đồng của bà Vũ Thị D, ông Trương Văn C đối với bà Nguyễn Thị L, ông Hồng Thanh P.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị L, ông Hồng Thanh P phải trả 800.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho bà Vũ Thị D, ông Trương Văn C.

3. Về án phí dân sự:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị L, ông Hồng Thanh P được miễn án phí.
- Bà Vũ Thị D, ông Trương Văn C phải nộp 78.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền 56.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bà Vũ Thị D, ông Trương Văn C đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000928 ngày 23-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Bà D, ông C tiếp tục phải nộp 21.700.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm d khoản 1 Điều 12 của 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 và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án: Bà Nguyễn Thị L, ông Hồng Thanh P được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Tp. H;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk R'Lấp;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu Tòa Dân sự;
- Lưu Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Hồng Chương