

Bản án số: 25/2023/DS-PT

Ngày: 28- 03 - 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 Nguyễn Tài Sử.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trừ Minh Quốc, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tám – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 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: 02/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2022/DS-ST ngày 22-11-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 23/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Mạnh L, địa chỉ: 49/34 Y On, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hoàng Hồng H và bà Nguyễn Thị Lệ K, địa chỉ: Thôn T1, xã Đ, huyện Đ2, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu C, địa chỉ: Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ2, tỉnh Đắk Nông - vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm Quốc H1, địa chỉ: Thôn 8, E, huyện K, Đắk Lắk – có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Vũ Thái T và bà Nguyễn Thị Ánh U, địa chỉ: Tổ 1, thị trấn Đ3, huyện Đ2, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

Văn phòng công chứng Trần Công Đ, địa chỉ: 158 Nguyễn Tất Thành, thị trấn Đ, huyện Đ2, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 04 tháng 4 năm 2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ngU đơn ông Nguyễn Mạnh L trình bày:

Ngày 01/01/2022, ông với bà Nguyễn Thị Thu C ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng diện tích 2.740 m², thửa số 26, tờ bản đồ 08, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 491052, tọa lạc tại thôn 06, xã Đắc R'La, huyện Đắc Mil, tỉnh Đắk Nông, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.170.000.000 đồng, ông đã đặt cọc 200.000.000 đồng, thời hạn 60 ngày (Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 01/3/2022 (Ngày ký rơi vào ngày Tết dương lịch nên các bên thống nhất ghi ngày 03/01/2022) các bên phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng và sang tên theo quy định của pháp luật, nếu bên nào vi phạm thì bị phạt cọc gấp 3 lần số tiền nhận cọc (Số tiền hoàn trả và bồi thường là 600.000.000 đồng). Bà C có nghĩa vụ làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với hiện trạng đất thực tế. Đến ngày 20/3/2022 bà C mới nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được điều chỉnh biến động là thửa số 58, tờ bản đồ 143 diện tích 3073,1 m² tăng thêm 333,1 m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ nên ngày 01/04/2023 các bên đã thỏa thuận lại giá chuyển nhượng là 1.450.000.000 đồng, thời hạn ký hợp đồng là ngày 04/4/2022. Đến hạn, ngU đơn đến gặp bị đơn thì bị đơn cho biết không trả được tiền cọc cho bên thứ ba nên không thể chuyển nhượng đất cho ngU đơn. Do vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà C phải hoàn trả cho ông 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc 400.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại do bị đơn không chuyển nhượng quyền sử dụng đất 300.000.000 đồng, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và ông T, bà U, chỉ yêu cầu buộc bà C hoàn trả cho nguyên đơn 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc 400.000.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu C trình bày: Thừa nhận có việc ký kết hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận diện tích, giá chuyển nhượng, thời gian giao kết hợp đồng chuyển nhượng như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, bà C cho rằng ngày 04/4/2022 ông L có đến đúng hạn nhưng không mang theo tiền và cũng không đồng ý nhận chuyển nhượng theo giá mới mà chỉ chấp nhận giá cũ 1.170.000.000 đồng nên bà không đồng ý chuyển nhượng. Bà thừa nhận có nói nội dung không trả được tiền cọc cho người thứ ba như vì bằng đã lập và đoạn ghi âm ông L đã cung cấp nhưng thực tế bà không nhận cọc của ai. Nay bà vẫn đồng ý bán đất cho ông L với giá 1.450.000.000 đồng như thỏa thuận, nếu ông L không chấp nhận thì bà chỉ đồng ý trả số tiền đã nhận đặt cọc 200.000.000 đồng, bà không chấp nhận chịu phạt cọc 400.000.000 đồng theo yêu cầu của ông L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2022/DS-ST ngày 22-11-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắc Mil, đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Mạnh L.

1.1 Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Mạnh L và bà Nguyễn Thị Thu C về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 03/01/2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Mạnh L và bà Nguyễn Thị Thu C. Buộc bà Nguyễn Thị Thu C trả cho ông Nguyễn Mạnh L số tiền đã nhận đặt cọc 200.000.000 đồng.

1.2 Buộc bà Nguyễn Thị Thu C phải bồi thường (Phạt cọc) cho ông Nguyễn Mạnh L số tiền 400.0000.000 đồng.

2. Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2022/QĐ-BPKCTT ngày 19/4/2022 “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản tranh chấp” của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil để đảm bảo thi hành án.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với ông L; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu C và ông Vũ Thái T, bà Nguyễn Thị Anh U và yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 300.000.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn phải chịu mất số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn kháng cáo đề nghị HĐXX xem xét lại bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

- Về tố tụng: 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: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 50/2022/DS-ST ngày 22-11-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là phù hợp nên được HĐXX xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” là đúng. Tuy nhiên, thực hiện biện pháp thu thập chứng cứ xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản là không đúng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Do vậy, cần nêu ra để cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

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

[2.1]. Tài liệu chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án thể hiện các bên có ký kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 03/01/2022 để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất diện tích 2.740 m², thửa số 26, tờ bản đồ 08, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 491052 với giá 1.170.000.000 đồng và sau khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được điều chỉnh biến động là thửa số 58, tờ bản đồ 143 diện tích 3073,1m². Do diện tích tăng thêm 333,1m² nên hai bên đã thỏa thuận lại giá chuyển nhượng tăng lên là 1.450.000.000 đồng và xác định thời gian tiến tới giao kết hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 04/4/2022 là sự thật, các bên đều thừa nhận nên không phải chứng minh.

[2.2] Ngày 04/4/2022 các bên đã gặp nhau theo thời hạn đã thỏa thuận nhưng không giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Bị đơn cho rằng do nguyên đơn từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho lời khai của mình; Nguyên đơn cho rằng do bị đơn từ chối giao kết, thực hiện

hợp đồng vì bị đơn cho rằng đã nhận cọc chuyển nhượng cho vợ chồng ông Vũ Thái T và bà Nguyễn Thị Ánh U nhưng không trả lại tiền nhận cọc được và thực tế ngày 07/4/2022 bị đơn đã lập hợp đồng chuyển nhượng và sang tên quyền sử dụng đất thửa số 58, tờ bản đồ 143, diện tích 3073,1m² cho ông Vũ Thái T và bà Nguyễn Thị Ánh U, tình tiết này bị đơn thừa nhận và phù hợp với nội dung bản ghi âm phía nguyên đơn cung cấp. Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn là người từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng và buộc bị đơn hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận đặt cọc 200.000.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 400.000.000 đồng gấp hai lần số tiền đặt cọc là không đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự, có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật. Do vậy, cấp phúc thẩm phải sửa lại cho đúng theo quy định của pháp luật.

[2.3] Từ những phân tích nêu trên xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng đã nhận đặt cọc và một khoản tiền 200.000.000 đồng tương đương với số tiền đã đặt cọc là phù hợp.

[3]. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là không phù hợp nên không được chấp nhận.

[4]. Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2022/QĐ-BPKCTT ngày 19/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil để đảm bảo thi hành án.

[5]. Các quyết định khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu C, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 50/2022/DS-ST ngày 22-11-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 4 Điều 91, Điều 121; Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165; khoản 2 Điều 244; Điều 328 của Bộ luật Dân sự; khoản 4 Điều 26 và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Mạnh L.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu C phải trả cho ông Nguyễn Mạnh L số tiền đã nhận đặt cọc là 200.000.000 đồng và số tiền tương đương số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Tổng cộng là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Áp dụng Điều 357 của Bộ luật dân sự để tính lãi suất chậm trả theo quy định của pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Mạnh L về việc buộc bà Nguyễn Thị Thu C phạt cọc số tiền 200.0000.000 đồng.

- Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Mạnh L và bà Nguyễn Thị Thu C hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 03/01/2022.

2. Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 062022/QĐ-BPKCTT ngày 19/4/2022 “*Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản tranh chấp*” của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil để đảm bảo thi hành án.

3. Về chi phí tố tụng:

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu C phải chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, do ông Nguyễn Mạnh L đã nộp tạm ứng số tiền 3.000.000 đồng nên bà Nguyễn Thị Thu C phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Mạnh L 3.000.000 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Mạnh L phải chịu 12.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định giá tài sản. (ông L đã nộp đủ số tiền này tại Tòa án sơ thẩm).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu C phải chịu 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006763 ngày 12/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Mil, bà Nguyễn Thị Thu C còn phải nộp 19.700.000 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Mạnh L phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0000874 ngày 19/4/2022; 300.000 đồng theo biên lai số 0000929 ngày 23/6/2022 và 19.500.000 đồng theo biên lai số 0000980 ngày 03/8/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông. Ông L được nhận lại 10.100.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Mil.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu C số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007035 ngày 13 tháng 12 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Mil.

6. Các quyết định khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

7. 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;
- Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, HS.

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

Đã ký và đóng dấu

Nguyễn Anh Ứng

