

Bản án số: 90/2024/DSPT.

Ngày: 20/6/2024

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Nhài

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thuý

Ông Nguyễn Văn Quế

- Thư ký phiên tòa: Bà Lý Bích Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Hương Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2024, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 31/2024/DSPT ngày 12/3/2024, về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DSST ngày 26/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Yên, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 91/2024/QĐ - PT ngày 29 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến Đ, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn X, xã V, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phan Đức H và luật sư Nguyễn Đình S - Văn phòng L thuộc Đoàn luật sư tỉnh T; địa chỉ: Số E, tổ B, phường P, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. (Đều có mặt).

2. Bị đơn: Ông Lê Minh T1, sinh năm 1969 và bà Dương Thị T2, sinh năm 1971; cùng địa chỉ: Tổ dân phố K, phường B, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên. (Ông T1 có đơn xin vắng mặt, bà T2 có mặt).

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Phạm Thị Hồng V và luật sư Nguyễn Thị Thanh B – Công ty L1, thuộc Đoàn Luật sư T9 (Bà V có mặt, vắng mặt bà B)

3. Người làm chứng:

- Bà Lê Thị O, sinh năm: 1971; địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường B, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên. (Vắng mặt).

- Anh Nguyễn Quang T3, sinh năm: 1984; địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường N, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên. (Vắng mặt).

- Anh Đặng Văn T4, sinh năm: 1993; địa chỉ: Phường T, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc. (Vắng mặt)

- Ông Nguyễn Quang T5, sinh năm: 1963; địa chỉ: Tổ dân phố K, phường B, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên. (Vắng mặt).

- Anh Giáp Văn T6, sinh năm: 1985; địa chỉ: tổ dân phố H, phường T, thành phố S, tỉnh Thái Nguyên. (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Tiến Đ trình bày:

Do có nhu cầu muốn mua đất nên ông được người môi giới đất tên Lê Thị O giới thiệu đến gặp ông Lê Minh T1 và bà Dương Thị T2; địa chỉ tại tổ dân phố K, phường B, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên. Ngày 04/01/2022, ông cùng ông T1, bà T2 thoả thuận với nhau về việc chuyển nhượng 04 thửa đất 623, 624, 649, 651 tại tờ bản đồ số 11, tổng diện tích là 4.629m², địa chỉ thửa đất tại phường H, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên, giá thoả thuận là 9.500.000.000 đồng. Ông đã đặt cọc 200.000.000 đồng, hẹn đến ngày 10/01/2022 sẽ chuyển thêm 3.000.000.000 đồng, đến ngày 10/02/2022 sẽ trả nốt số tiền còn lại. Hai bên đã lập hợp đồng đặt cọc đề ngày 04/01/2022, bà Nguyễn Thị O1 là người chứng kiến. Thời hạn đặt cọc là 36 ngày, kể từ ngày 04/01/2022 đến ngày 10/02/2022 thì hai bên sẽ làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, khi thủ tục công chứng hoàn tất, ông phải giao đủ tiền còn lại cho bà T2 và ông T1.

Đến ngày 10/01/2022 ông đặt cọc thêm 3.000.000.000 đồng theo thoả thuận. Tuy nhiên bà T2 và ông T1 mới có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 03 thửa 623, 624, 651, chưa cung cấp được thửa đất số 649. Hai bên thoả thuận lại với nhau, trước mắt đến Văn phòng C1 để làm thủ tục đặt cọc của 03 thửa 623, 624, 651, còn thửa đất số 649 hai bên thống nhất đến ngày 10/02/2022 ông T1 và bà T2 sẽ cung cấp bì đồ của thửa đất số 649 để sang tên và hai bên làm nốt thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại Văn phòng C1, ông Đ, ông T1 và bà T2 đã công chứng Văn bản thoả thuận về việc đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo số công chứng 274 quyền số 01/2022 ngày 10/01/2022. Theo văn bản thoả thuận, ông T1 và bà T2 nhận đặt cọc 3.200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở đối với 03 thửa đất số 623, 624, 651, giá chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng này, số tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng.

Ngoài giấy thoả thuận được công chứng ngày 10/01/2022 nói trên, cùng ngày hai bên còn lập 01 giấy chuyển nhượng đất viết tay đề ngày 10/01/2022 (thời gian trên giấy ghi nhầm ngày 10/10/2022) do bà T2 viết với nội dung thoả thuận mua bán 04 thửa đất giống như hợp đồng đặt cọc ngày 04/01/2022 thoả thuận, hẹn đến ngày 10/02/2022 thanh toán hết tiền.

Đến ngày 10/02/2022, bị đơn vẫn chưa cung cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 649, sau đó bị đơn xin gia hạn, hai bên thoả thuận gia hạn thực hiện hợp đồng cả 04 thửa đến ngày 20/02/2022, bà T2 đã viết

giấy cam kết đề ngày 10/02/2022 nếu không thực hiện được sẽ chịu phạt cọc 3.200.000.000 đồng. Đến ngày 20/02/2022 bị đơn vẫn chưa ra được sổ, hai bên tiếp tục gia hạn đến ngày 24/02/2022, nhưng đến ngày 24/02/2022, bị đơn lại tiếp tục chưa cung cấp được đầy đủ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 04 thửa đất mang tên ông T1 và bà T2. Nguyên nhân dẫn đến việc hai bên không thể thực hiện được việc chuyển nhượng là do lỗi của bị đơn do đối tượng chuyển nhượng mà hai bên thoả thuận chuyển nhượng là không thể thực hiện được, vì từ ngày 04/01/2022 là thời điểm hai bên bắt đầu giao kết hợp đồng đặt cọc cho đến hết thời gian đặt cọc thì bị đơn vẫn không có quyền sử dụng đối với tài sản là thửa đất số 649, tờ bản đồ số 11. Do vậy, bị đơn đã vi phạm hợp đồng đặt cọc. Ông khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc ông Lê Minh T1 và bà Dương Thị T2 phải trả lại cho ông Đ số tiền đặt cọc 3.200.000.000 đồng, số tiền phạt cọc 3.200.000.000 đồng, tổng cộng là 6.400.000.000 đồng. Ngoài ra, yêu cầu ông T1 và bà T2 phải trả lãi suất của số tiền 6.400.000.000 đồng với mức lãi suất là 0,83%/tháng, kể từ ngày vi phạm là ngày 24/02/2022 đến khi ông T1 và bà T2 trả hết số tiền.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 3.200.000.000 đồng và yêu cầu phạt cọc 1.000.000.000 đồng.

Bị đơn ông Lê Minh T1, bà Dương Thị T2 và người đại diện theo ủy quyền của ông T1 trình bày:

Ngày 04/01/2022 bà T2 và ông T1 có thoả thuận bán cho ông Đ 04 thửa đất là 623, 624, 649, 651, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố H, phường H, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên. Trong ngày 04/01/2022, khi giao kết bà T2 đã nói với ông Đ là thửa 649 đang đi làm lên thổ cư, lúc này bìa đỏ của thửa số 649 chưa đứng tên vợ chồng bà T2 và ông T1. Bà T2 có hỏi ông Đ là có cần mang bìa đỏ về để để sang tên không hay cứ để như thế để chuyển thẳng từ chủ cũ sang tên ông Đ luôn để giảm chi phí, bên phía ông Đ đồng ý với nội dung này. Ngày 04/01/2022, ông Đ đã đặt cọc 200.000.000 đồng để mua bốn thửa đất nói trên.

Đến ngày 10/01/2022 hai bên tiếp tục gặp nhau, ông Đ giao 3.000.000.000 đồng tiền cọc của ba thửa 623, 624, 651, hai bên đã đến Văn phòng C1 để làm hợp đồng đặt cọc đối với 03 thửa nói trên. Trong nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 10/01/2022, gộp cả số tiền 200.000.000 đồng đặt cọc ngày 04/01/2022 nên trong nội dung hợp đồng đặt cọc ghi số tiền đặt cọc là 3.200.000.000 đồng. Trong hợp đồng đặt cọc được công chứng hai bên thoả thuận đến ngày 10/02/2022 sẽ thực hiện nốt giao kết trong hợp đồng đặt cọc.

Tuy nhiên, đến ngày 08/02/2022 ông Đ liên hệ với bà T2 qua zalo yêu cầu bà T2 mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 649 về để đến ngày 10/02/2022 làm thủ tục chuyển nhượng cả 4 thửa luôn. Đến ngày 10/02/2022, ông Đ sang nhà bà T2 làm việc thì do thời gian báo quá gấp nên bà T2 không kịp mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa số 649 về. Hai bên lại tiếp tục thoả

thuận bổ sung nội dung mua bán đất, cụ thể: Do bên mua báo quá gấp nên bên bán chưa kịp mang được sổ về. Hai bên thoả thuận với nhau đến ngày 20/02/2022 bà T2 sẽ mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 649 về để làm thủ tục mua bán. Nếu bên nào sai bên đó hoàn toàn chịu trách nhiệm bằng tiền cọc là 3.200.000.000 đồng.

Ngày 20/02/2022, ông Đ đến nhà bà T2 và yêu cầu cung cấp đủ 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T2 đã cung cấp cho ông Đ đủ 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa 623, 624, 649, 651 như thoả thuận. Tuy nhiên, sau khi ông Đ cầm 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xem xong thì lại yêu cầu bà T2 là thửa 649 phải đứng tên ông T1 và bà T2. Trong khi đó, thửa đất số 649 lúc này đang đứng tên chị Dương Thanh H1 (địa chỉ: phường B, thành phố S, tỉnh Thái Nguyên) là chủ sử dụng. Ông Đ sau khi xem đủ 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trả lại cho bà T2 và bỏ đi. Về nội dung này, ngay từ lúc đầu tiên ngày 04/01/2022, bà T2 đã thông báo cho ông Đ là thửa đất số 649 chưa đứng tên bà T2, hai bên thống nhất cứ để tên chủ sử dụng ban đầu, chuyển mục đích sử dụng đất lên thổ cư xong thì sẽ làm thủ tục sang tên thẳng cho ông Đ để giảm chi phí.

Sau khi ông Đ bỏ đi, chị O1 và anh Giáp Văn T6 mang đơn xin gia hạn vào và ép vợ chồng bà T2 ký. Theo nội dung giấy gia hạn bà T2 xin hẹn đến ngày 24/02/2022 sẽ thực hiện đầy đủ thoả thuận. Ngày 24/02/2022, ông Đ sang nhà bà T2 vào lúc 16 giờ 30 phút, hai bên đi khắp nơi trong tỉnh Thái Nguyên để giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, do thời gian quá muộn nên không thể thực hiện được giao kết. Tối cùng ngày 24/02/2022, anh T6 lại xuống nhà bà T2 tiếp tục đưa giấy gia hạn đến ngày 30/02/2022. Sau đó, bà T2 đã gọi ông Đ rất nhiều lần nhưng ông Đ không đến nữa. Sau đó, bà T2 và ông T1 được Toà án thông báo về việc ông Đ khởi kiện tranh chấp về hợp đồng đặt cọc.

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, nếu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì bị đơn đồng ý. Nếu nguyên đơn không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì phải mất toàn bộ số tiền đặt cọc cho bị đơn. Vì ngay từ khi bắt đầu giao dịch nguyên đơn đã biết thửa đất số 649 chưa đứng tên bà T2 và ông T1 nhưng vẫn chấp nhận giao dịch. Sau đó, trong quá trình giao dịch, nguyên đơn báo cho bà T2 quá gấp, buộc phải cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà T2 và ông T1, vì lý do khách quan gia đình bà T2 bị nhiễm Covid 19 và phải cách ly tại nhà, nơi lưu trú 07 ngày kể từ ngày 16/02/2022 đến hết ngày 22/02/2022, tiếp tục theo dõi sức khoẻ trong 07 ngày tiếp theo nên không kịp thời gian để thực hiện thủ tục chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 649 theo yêu cầu của nguyên đơn. Sau khi bà T2 đã hoàn thành thủ tục chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 649 sang tên bà T2 và ông T1 vào ngày 01/3/2022 nhưng nguyên đơn không thiện chí giao kết hợp đồng. Do vậy, bị đơn không chấp nhận với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Toà án cấp sơ thẩm đã tiến hành lấy lời khai của người làm chứng trong các

biên bản thoả thuận đặt cọc. Tất cả người làm chứng đều khai quá trình giao kết giữa nguyên đơn và bị đơn không có ai bị ép buộc, cưỡng bức.

Kết quả trả lời của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T thể hiện, việc chuyển nhượng đất giữa bà Dương Thanh H1 và bà Dương Thị T2 hoàn thành kể từ ngày 01/3/2022, kể từ thời điểm này bà T2 được tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Kiểm tra lịch sử cuộc gọi thuê bao của ông Lê Minh T1 và bà Dương Thị T2 thể hiện, từ ngày 20/02/2022 đến ngày 01/3/2022, ông T1 và bà T2 đã sử dụng số thuê bao 0963.091.001, 0981.953.526, 0987.323.526 nhiều lần liên hệ với ông Nguyễn Tiến Đ theo số thuê bao 0974.718.590.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 26/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 351, Điều 357, Điều 420, Điều 422, Điều 428, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến Đ:

- Chấm dứt hợp đồng đặt cọc được thoả thuận ngày 10/02/2022 giữa ông Nguyễn Tiến Đ và ông Lê Minh T1, bà Nguyễn Thị T7.

- Buộc ông Lê Minh T1 và bà Dương Thị T2 liên đới trả lại cho ông Nguyễn Tiến Đ số tiền đặt cọc 3.200.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Tiến Đ về việc buộc ông Lê Minh T1 và bà Dương Thị T2 phải trả 1.000.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

Ông Lê Minh T1 và bà Dương Thị T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 96.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Tiến Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 42.000.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.200.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002275 ngày 17 tháng 6 năm 2022 của

Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phủ Yên, tỉnh Thái Nguyên. Trả lại cho ông Nguyễn Tiến Đ 15.200.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền thi hành án của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/02/2024 ông Nguyễn Tiến Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị chấp nhận theo đơn khởi kiện buộc ông T1 bà T2 phải trả số tiền đặt cọc là 3.200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 3.200.000.000 đồng do đã vi phạm thỏa thuận giữa hai bên, ngoài ra buộc ông T1 bà T2 phải trả lãi suất số tiền 6.400.000.000 đồng kể từ ngày 24/02/2022 với mức lãi suất 0,83%/tháng đến khi ông T1 bà T2 trả hết tiền.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay nguyên đơn ông Nguyễn Tiến Đ thay đổi nội dung kháng cáo chỉ yêu cầu ông T1, bà T2 trả 3.200.000.000 đồng đặt cọc và 1.000.000.000 đồng phạt cọc.

Bị đơn đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm.

- *Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Bảo lưu ý kiến đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 3.200.000.000 đồng và yêu cầu phạt cọc 1.000.000.000 đồng.

Xét về lỗi, theo thỏa thuận của các bên thì thấy bị đơn có lỗi trong cam kết, vì ngày 04/01/2022 là thời điểm hai bên bắt đầu giao kết hợp đồng đặt cọc cho đến hết thời gian đặt cọc ngày 20/02/2022 thì bị đơn vẫn không có quyền sử dụng đối với tài sản là thửa đất số 649, tờ bản đồ số 11. Ngày 20/02/2022 bị đơn bị covid19 nên không thực hiện được là sự kiện khách quan và xin gia hạn ngày 24/02/2022 nhưng đến ngày 01/3/2022 bị đơn mới đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 649. Do vậy, bị đơn đã vi phạm hợp đồng đặt cọc và phải chịu phạt cọc 1.000.000.000 đồng.

- *Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Không nhất trí với quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn. Nguyên nhân chính dẫn đến việc hai bên không thực hiện được việc chuyển nhượng là do hoàn cảnh bất khả kháng, bị đơn không có lỗi vì ngay từ ngày 04/01/2022 đến ngày 20/02/2022, nguyên đơn và bị đơn lần lượt thống nhất, nhất trí giao kết hợp đồng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 04 thửa gồm 623, 624, 651, 649 tại địa chỉ phường H, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên, giá chuyển nhượng 9.500.000.000 đồng. Trong các thửa đất nêu trên ngay tại thời điểm ký kết hợp đồng cọc đầu tiên bị đơn đã nói rõ cho nguyên đơn biết có 01 thửa đất số 649 chưa đứng tên của bị đơn, nguyên đơn đồng ý và nhờ bị đơn tiến hành chuyển mục đích lên thổ cư sau đó mới thực hiện việc chuyển nhượng để rút ngắn thời gian đăng ký biến động đất đai. Từ thỏa thuận đó, hai bên đã tiến hành ký kết lần lượt 02 hợp đồng cọc; lần 1 vào ngày 04/01/2022 ghi số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, thời hạn cọc là 36 ngày tức đến ngày 10/02/2022, quá thời hạn thỏa thuận không thực hiện thì bị đơn phải bồi thường gấp 2 lần số tiền đặt cọc,

tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 5 tỷ. Nguyên đơn không thể căn cứ vào hợp đồng này để yêu cầu phạt cọc bị đơn, vì tại thời điểm này nguyên đơn mới chỉ đặt cọc 200 triệu đồng, phạt cọc gấp 2 lần là 400 triệu đồng, tuy nhiên hợp đồng ghi 5 tỷ đồng như vậy là vô hiệu. Lần 2 vào ngày 10/01/2022, số tiền đặt cọc là 3 tỷ đồng để đảm bảo thực hiện chuyển nhượng cho 03 thửa đất số 623, 624, 651, giá trị tài sản chuyển nhượng là 4 tỷ đồng, không có thửa đất 649, thời hạn cọc là 30 ngày tức đến ngày 10/02/2022, đến thời hạn bị đơn không thực hiện thì phạt cọc 1 tỷ đồng. Căn cứ hợp đồng đặt cọc này thì thửa đất số 649 không phải là đối tượng đặt cọc đối với khoản tiền cọc 3 tỷ đồng nên thửa đất số 649 không liên quan đến hợp đồng đặt cọc này, nên nguyên đơn cũng không thể căn cứ vào hợp đồng cọc này để phạt cọc với lý do bên bị đơn không có giấy chứng nhận của thửa đất số 649 trong thời hạn đặt cọc.

Giấy cam kết ngày 10/02/2022 là ghi nhận sự thoả thuận lại của các bên về việc gia hạn thực hiện việc chuyển nhượng 04 thửa đất nêu trên vào ngày 20/02/2022, các bên đều đồng ý và ký vào văn bản. Tuy nhiên, từ ngày 16/02/2022 đến ngày 22/02/2022 gia đình bị đơn bị cách ly do mắc covid19, vì vậy ngày 20/02/2022 bị đơn không thể thực hiện được nghĩa vụ theo thoả thuận. Đây được xác định là sự kiện do hoàn cảnh khách quan mang lại, sự thay đổi của hoàn cảnh trong trường hợp này khiến cho hợp đồng không thể giao kết là phù hợp quy định tại Điều 420 Bộ luật dân sự 2015. Khi hết thời hạn cọc bị đơn liên tục liên hệ với nguyên đơn để đàm phán tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhưng các bên không thoả thuận được việc sửa đổi hợp đồng. Bản án sơ thẩm đã đánh giá nguyên nhân chính dẫn đến các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau là do hoàn cảnh thay đổi cơ bản từ đó chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng cọc và yêu cầu bị đơn hoàn lại tiền cọc, không chấp nhận phạt cọc là khách quan phù hợp với pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, Án lệ số 25/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2018 và được công bố theo Quyết định số 269/QĐ-CA ngày 06 tháng 11 năm 2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tiến Đ, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 26/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nghe lời trình bày của đương sự; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, Hội đồng xét xử nhận xét:

[1.] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Tiến Đ làm trong hạn luật định đã nộp dự phí kháng cáo là hợp lệ, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa bị đơn ông Lê Minh T1 có đơn xin xét xử vắng mặt, vắng mặt những người làm chứng nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng tiếp tục xét xử .

[2]. Xét kháng cáo của ông Nguyễn Tiến Đ, Hội đồng thấy:

[2.1]. Về chủ thể và hình thức hợp đồng đặt cọc: Ông Đ cùng ông T1 và bà T2 lập nhiều văn bản liên quan đến việc đặt cọc, chuyển nhượng vào nhiều thời điểm khác nhau là ngày 04/01/2022, ngày 10/01/2022, ngày 10/02/2022. Các văn bản đặt cọc được lập dưới hình thức văn bản, có thể hiện đầy đủ nội dung thỏa thuận giữa các bên, có người làm chứng, người nhận cọc và người đặt cọc đã ký, điểm chỉ vào văn bản. Người làm chứng đều xác định hai bên giao kết là tự nguyện. Mặt khác, hợp đồng đặt cọc không yêu cầu phải được công chứng, chứng thực. Vì vậy, chủ thể, hình thức của các văn bản đặt cọc là phù hợp với quy định tại Điều 117, 119 và Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[2.2]. Đối với 02 đơn xin gia hạn được đánh máy, 01 đơn đề ngày 21/02/2022, 01 đơn không đề ngày đều không có đầy đủ chữ ký của bên đặt cọc và bên nhận đặt cọc nên chưa đảm bảo quy định về việc giao kết hợp đồng và hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại Điều 400, 401 của Bộ luật dân sự. Do vậy, các văn bản trên đều không có giá trị pháp lý để xem xét.

[2.3] Về nội dung của hợp đồng đặt cọc: Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận ngày 04/01/2022, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo thực hiện chuyển nhượng 04 thửa đất số 623, 624, 649, 651, đều cùng tờ bản đồ số 11, địa chỉ tại phường H, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên, giá chuyển nhượng 4 thửa đất là 9.500.000.000 đồng, số tiền đặt cọc lần 1 là 200.000.000 đồng chuyển vào ngày 04/01/2022 (BL 74), lần 2 là 3.000.000.000 đồng được chuyển vào ngày 10/01/2022. Thời hạn đặt cọc được tính đến ngày 10/02/2022 sẽ kết thúc, nguyên đơn phải trả thêm cho bị đơn số tiền chuyển nhượng còn lại (BL 43). Ngày 10/01/2022, nguyên đơn đã chuyển đủ số tiền 3.200.000.000 đồng theo thỏa thuận. Do thời điểm này, bị đơn chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 649 nên không thể lập văn bản công chứng theo quy định đối với cả 04 thửa đất, hai bên đã lập văn bản đặt cọc mới với nội dung chỉ đặt cọc 03 thửa đất 623, 624, 651 với số tiền đặt cọc là 3.200.000.000 đồng, giá chuyển nhượng 03 thửa đất là 4.000.000.000 đồng. Song song với văn bản đặt cọc ngày 10/01/2022, hai bên đã tự nguyện viết giấy chuyển nhượng đất với nội dung ghi nhận tiếp tục chuyển nhượng 04 thửa đất như thỏa thuận đặt cọc ngày 04/01/2022, số tiền đã đặt cọc tại thời điểm này là 3.200.000.000 đồng, giá trị 04 thửa đất vẫn là 9.500.000.000 đồng, thời hạn thanh toán hết vẫn là ngày 10/02/2022 (BL43 – 47). Đến ngày 10/02/2022, các bên vẫn tiếp tục giữ nguyên các nội dung thỏa thuận, nhưng thời hạn đặt cọc được thỏa thuận lại là ngày 20/02/2022, số tiền phạt cọc nếu vi phạm thỏa thuận bằng với tiền đặt cọc là 3.200.000.000 đồng (BL48).

Hội đồng xét xử thấy: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, diễn biến của quá trình giao dịch có căn cứ xác định, nguyên đơn và bị đơn đã tự nguyện thoả thuận giao dịch chuyển nhượng 04 thửa đất số 623, 624, 649, 651, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất tại phường H, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên với giá thoả thuận là 9.500.000.000 đồng, số tiền đặt cọc cuối cùng là 3.200.000.000 đồng và thời hạn đặt cọc cuối cùng là ngày 20/02/2022 là có thật. Các văn bản đặt cọc, chuyển nhượng lập ngày 04/01/2022, ngày 10/01/2022, ngày 10/02/2022 có sự bổ sung, thay đổi về số tiền, thời hạn đặt cọc đều được bên đặt cọc và bên nhận đặt cọc thoả thuận, ký tên xác nhận trong các văn bản nói trên nên đều có giá trị pháp lý để xem xét, đánh giá.

Các thoả thuận đặt cọc lập ngày 04/01/2022 và ngày 10/01/2022 đều có thời hạn đặt cọc kết thúc vào ngày 10/02/2022. Kết thúc thời hạn đặt cọc nói trên, nguyên đơn và bị đơn tự nguyện thoả thuận lại nội dung đặt cọc theo Giấy cam kết lập ngày 10/02/2022, do vậy đây được xác định là văn bản thoả thuận đặt cọc sau cùng, thay thế các hợp đồng đặt cọc trước đó. Trong thời hạn đặt cọc, bị đơn bị mắc Covid19, đã có quyết định cách ly của chính quyền địa phương (Cách ly tại nhà trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày 16/02/2022 đến ngày 22/02/2022) (BL 131 – 142). Do vậy, thời điểm kết thúc thời hạn đặt cọc là ngày 20/02/2022, bị đơn không thể thực hiện được các nghĩa vụ theo thoả thuận. Đây được xác định là sự kiện do hoàn cảnh khách quan mang lại, sự kiện xảy ra sau khi các bên giao kết hợp đồng, tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng, các bên không thể lường trước được sự thay đổi của hoàn cảnh, sự thay đổi của hoàn cảnh trong trường hợp này khiến cho hợp đồng không thể giao kết. Thực tế, bị đơn đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không kịp làm thủ tục sang tên bị đơn theo yêu cầu của nguyên đơn. Đến ngày 01/03/2022, bị đơn đã hoàn thành thủ tục chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 649 và đủ điều kiện để chuyển nhượng toàn bộ 04 thửa đất cho nguyên đơn. Đây được xác định là trường hợp thực hiện hợp đồng khi hoàn cảnh thay đổi cơ bản theo quy định tại Điều 420 Bộ luật dân sự. Sau khi hết thời hạn đặt cọc, bị đơn đã đề nghị đàm phán lại hợp đồng nhưng các bên không thể thoả thuận được về việc sửa đổi hợp đồng. Nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 420, Điều 422 và Điều 428 Bộ luật dân sự nên được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

[2.4] Về lỗi của các bên dẫn đến việc chấm dứt hợp đồng, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại thời điểm giao kết đặt cọc cả nguyên đơn và bị đơn đều biết bị đơn chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 649 trong tay, cần phải có thời gian mới lấy về được, nhưng hai bên vẫn chấp nhận và thoả thuận về việc đặt cọc.

Nguyên đơn cho rằng tại thời điểm đặt cọc, bị đơn không phải là chủ sở hữu của tài sản chuyển nhượng nên vi phạm nghĩa vụ hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, cần hiểu bản chất của việc đặt cọc chỉ là thoả thuận để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Tức là nếu đến ngày các bên thoả thuận giao kết hợp đồng chuyển nhượng (ngày 20/02/2022) bị đơn không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của bên chuyển nhượng mà không vì lý do bất khả kháng thì mới được xác

định là vi phạm nghĩa vụ hợp đồng đặt cọc. Thực tế, bị đơn đã thực hiện được đầy đủ các nghĩa vụ nhưng vi phạm về thời hạn do sự kiện bất khả kháng của hoàn cảnh khách quan mang lại. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo thoả thuận đặt cọc. Sau đó, hai bên không thoả thuận được về việc sửa đổi hợp đồng dẫn đến việc chấm dứt hợp đồng. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định cả nguyên đơn và bị đơn đều không có lỗi chủ quan trong việc chấm dứt hợp đồng và không phải bồi thường là có căn cứ.

[2.5] Về hậu quả pháp lý của việc chấm dứt hợp đồng, Hội đồng xét xử xét thấy: Nguyên đơn có quyền yêu cầu chấm dứt hợp đồng theo quy định tại các Điều 420, 422 và 428 của Bộ luật dân sự, các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng. Do bị đơn đã thực hiện được đầy đủ các nghĩa vụ nhưng vi phạm về thời hạn do sự kiện bất khả kháng của hoàn cảnh khách quan mang lại nên bị đơn không phải chịu phạt cọc. Cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 3.200.000.000 đồng, không phải trả cho nguyên đơn tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng là đúng và phù hợp với Án lệ số 25/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2018 và được công bố theo Quyết định số 269/QĐ-CA ngày 06 tháng 11 năm 2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

[3] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 04/DS-ST ngày 24/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 3.200.000.000 đồng, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 96.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu của ông nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả 1.000.000.000 đồng tiền phạt cọc, nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 42.000.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.200.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toà án số 0002275 ngày 17 tháng 6 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phủ Yên, tỉnh Thái Nguyên; trả lại cho nguyên đơn 15.200.000 đồng là có căn cứ.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Nguyễn Tiến Đ không được chấp nhận nên ông Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự. Số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm ông Đ đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phủ Yên được trừ vào khoản tiền án phí phúc thẩm ông Đ phải nộp.

[5] Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên và đề của người bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn tại phiên tòa là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận. Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn tại phiên tòa không có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tiến Đ, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 26/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Tiến Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001513 ngày 06/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

3. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 26/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND thành phố Phổ Yên;
- Chi cục THADS TP Phổ Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

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

Trần Thị Nhài