

Bản án số: 55/2024/DS-PT

Ngày 25-6-2024

“V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Đức Dương

Các Thẩm phán: Ông Lê Quốc Hương và ông Lê Văn Hữu

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tú là Thư ký 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 25 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 22/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 5 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2024/DS-ST ngày 27 tháng 3 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: 26/2024/QĐ-PT ngày 10-6-2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình T; địa chỉ: Thôn C, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Văn Đức N và bà Trần Thị N1; địa chỉ: Thôn A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Văn Đức N và bà Trần Thị N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 29-8-2023 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Đình T trình bày:

1.1. Ngày 13-6-2022 ông T với ông N và bà N1 đã ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo ông N và bà N1 chuyển nhượng cho ông T một phần thửa đất số 272, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại thôn A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Hợp đồng đặt cọc, quy định: Ông N và bà N1 có trách nhiệm tách thửa, chuyển đổi 200m² sang mục đích đất ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, thời hạn thực hiện đến ngày 31-12-2022; nếu ông N và bà N1 không thực hiện được thì phải trả lại tiền cọc 400.000.000đồng và chịu phạt cọc gấp ba lần số tiền cọc là 1.200.000.000đồng.

1.2. Ngày 14-9-2022 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ đã tách thửa, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số DE253457 cho ông N và bà N1 đối với phần đất thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T (Thửa số 304, tờ bản đồ số 50, diện tích 1239,1m²) nhưng ông N không chuyển đổi được 200m² đất ở do không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất. Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 13-6-2022; buộc ông N và bà N1 phải trả lại số tiền cọc đã nhận 400.000.000đồng và phạt cọc 400.000.000đồng.

1.3. Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 09-01-2024 ông T xin rút yêu cầu một phần yêu cầu khởi kiện đối với 400.000.000 đồng tiền phạt cọc.

2. Bị đơn ông Văn Đức N và bà Trần Thị N1 trình bày: Thừa nhận ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 13-6-2022 và nhận tiền cọc 400.000.000đồng như ông T trình bày. Tuy nhiên, ông bà chỉ nhận hỗ trợ thủ tục chuyển đổi 200m² đất nông nghiệp sang mục đích đất ở, không phải chuyển nhượng đất ở cho ông T, đồng thời vẫn đồng ý chuyển nhượng đất cho ông T. Trường hợp ông T không nhận chuyển nhượng nữa thì khi nào ông bà chuyển nhượng được thửa đất cho người khác sẽ trả lại tiền cọc. Vì vậy, ông N và bà N1 đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

3. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2024/DS-ST ngày 27-3-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'lấp đã căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng Điều 328, Điều 423, Điều 425 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình T đối với ông Văn Đức N và bà Trần Thị N1: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 13-6-2022 giữa ông T với ông N và bà N1; buộc ông N và bà Trần Thị N1 trả cho ông T số tiền đã nhận cọc 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) và đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình T đối với số tiền phạt cọc 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về lãi suất trong giai đoạn thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

4. Ngày 31-3-2024, ông N và bà N1 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc buộc ông N và bà N1 phải trả lại số tiền nhận cọc 400.000.000đồng

5. Tại phiên tòa phúc thẩm:

5.1. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

5.2. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Văn Đức N và bà Trần Thị N1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2024/DS-ST ngày 27-3-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'lấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu lưu trong hồ sơ, đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Xét kháng cáo của ông Văn Đức N và bà Trần Thị N1:

[1.1]. Hợp đồng đặt cọc ngày 13-6-2022 giữa ông Nguyễn Đình T với ông Văn Đức N và bà Trần Thị N1, ghi nhận: Ông T đặt cọc số tiền 400.000.000đồng để đảm bảo việc ông N và bà N1 chuyển nhượng một phần thửa đất số 272, tờ bản đồ số 50, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS03919, tọa lạc tại thôn A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Tại mục III của hợp đồng đặt cọc, thể hiện: “Điều 2: Bên B (ông N và bà N1) có trách nhiệm chuyển đổi cho bên A (ông T) 200m² đất ở, tiền thuế do bên A chịu, các chi phí và thủ tục chuyển đổi đất ở bên B chịu”; “khoản 2 Điều 3: Thời gian tối đa để bên B bàn giao sổ cho bên A chậm nhất đến ngày 31-12-2022, nếu đến thời gian đó mà bên B không thể giao sổ cho bên A (bao gồm đất ở) thì bên B phải trả lại tiền cọc cho bên A và đền bù thêm một khoản tiền là 400.000.000đồng”.

[1.2]. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông N đã thực hiện thủ tục tách thửa đối với phần đất chuyển nhượng; ngày 14-9-2022 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ đã cấp GCNQSDĐ số DE253457 thửa số 304, tờ bản đồ số 50, diện tích 1239,1m². Tại Văn bản số: 151/TN&MT-TH ngày 12-3-2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, trả lời: Thửa đất giao kết giữa ông T với ông N và bà N1 không đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở (quy hoạch đất trồng cây lâu năm). Như vậy, việc ông N và bà N1 không chuyển đổi được 200m² đất nông nghiệp sang mục đích đất ở là do trở ngại khách quan.

[1.3]. Tại Điều 425 của Bộ luật dân sự, quy định: “Trường hợp bên có nghĩa vụ không thể thực hiện được một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ của mình làm cho mục đích của bên có quyền không thể đạt được thì bên có quyền có thể hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.”

Điều 427 của Bộ luật dân sự, quy định: “1. Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp. 2. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản.”

[1.4]. Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy ông N và bà N1 không thực hiện được một phần nghĩa vụ chuyển đổi 200m² đất nông nghiệp sang đất ở, làm cho mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T không đạt được. Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T: Hủy hợp đồng đặt cọc; buộc ông N và bà N1 phải trả lại số tiền cọc 400.000.000đồng, là có căn cứ và đúng pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông N và bà N1. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2]. Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông N và bà N1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông **Văn Đức N** và bà **Trần Thị N1**, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2024/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'lấp. Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 217; Điều 328; Điều 425; Điều 427 của Bộ luật Dân sự:

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 13-6-2022 giữa ông **Nguyễn Đình T** với ông **Văn Đức N** và bà **Trần Thị N1**.

1.2. Buộc ông **Văn Đ** và bà **Trần Thị N1** phải trả lại cho ông **Nguyễn Đình T** số tiền cọc đã nhận 400.000.000đ (*Bốn trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng người 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm thực hiện nghĩa vụ.

1.3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Đình T** đối với số tiền phạt cọc 400.000.000đ (*Bốn trăm triệu đồng*).

1.4. Về án phí sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án: Buộc ông **Văn Đức N** và bà **Trần Thị N1** phải chịu 20.000.000đ (*Hai mươi triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông **Nguyễn Đình T** số tiền 18.000.000đ (*Mười tám triệu đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0000974 ngày 25-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông.

2. Về án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Ông **Thân Văn N2** và bà **Trần Thị N1** phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0002658 ngày 11-4-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk R'lấp, 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. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk R'lấp;
- Chi cục THADS huyện Đắk R'lấp;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

(*Đã ký*)

Lương Đức Dương