

TÒA ÁN NHÂN DÂN

TỈNH ĐẮK NÔNG

Bản án số: 85/2024/DS-PT

Ngày 23-9-2024

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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 Lê Văn Hữu và ông Võ Văn Vinh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trừ Minh Quốc, 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: Bà Nguyễn Thị Thanh Hòa – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 tháng 9 và ngày 23 tháng 9 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: 75/2024/TLPT-DS, ngày 30/8/2024 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*”, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan Văn T và bà Nguyễn Thị Phụng C, địa chỉ: Thôn Á, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Nguyễn Thị Phụng C, địa chỉ: Thôn Á, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn M, địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lương Thị T1, địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông M và bà T1: Ông Đồng Văn N, địa chỉ: A T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Do có kháng cáo của ông Nguyễn Văn M là bị đơn và bà Lương Thị T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phan Văn T và bà Nguyễn Thị Phụng C trình bày:

Ngày 07/8/2022 ông T, bà C có đến gặp ông Nguyễn Văn M, bà Lương Thị T1 để mua một diện tích rẫy. Sau khi xem rẫy thì ông M nói diện tích rẫy khoảng 1ha, trừ hồ,

tức là diện tích rẫy khoảng 9,5 sào. Bán với giá 490.000.000 đồng. Cùng ngày các bên lập giấy sang nhượng rẫy, nhưng bản chất là hợp đồng đặt cọc trong đó ghi nội dung ông M bà T1 sang nhượng cho ông T, bà C diện tích rẫy 8 sào + hồ nước, giá 490.000.000 đồng, trong đó ông T bà C đặt cọc 160.000.000 đồng. Còn 330.000.000 đồng thì đến ngày 20/3/2023 sẽ trả đủ. Nếu đến đó ông T bà C không trả đủ tiền thì phải chịu trách nhiệm và khi giao đủ số tiền thì ông M phải sang tên Giấy GCNQSDĐ cho ông T, bà C. Ông M, bà T1 giao rẫy cho ông T bà C làm ngay sau đó. Ông M nói miệng là phải đưa đủ 200.000.000 đồng tiền cọc thì mới ra làm giấy tờ để sang tên cho ông T bà C. Vì vậy, ngày 16/8/2022 ông T bà C đưa thêm 30.000.000 đồng (do ông M nói bớt cho 10.000.000 đồng) và hẹn đến ngày 20/3/2023 là ông T bà C phải đưa đủ tiền, nhưng có nói miệng là có trước lúc nào thì đưa lúc đó là ông M sẽ làm thủ tục sang tên lúc đó. Ngày 21/10/2022 ông T bà C có đem số tiền còn lại đến nhà ông M thì ông M nói chưa làm được sổ mà phải đúng tới 20/3/2023 mới giao sổ đủ được và còn đe dọa đánh nên ông T bà C về. Đến ngày 20/3/2023 không thấy không Mạc liên lạc. Ngày 21/3/2023 ông T có gọi cho ông M nhưng ông M lại đe dọa và bảo khi nào có bìa thì ông M gọi. Cùng với việc rẫy khô hạn không có nước. Nhiều lần liên lạc nhưng không thể đàm phán được nên ông T bà C đã trả lại rẫy. Ông M, bà T1 đã nhận lại rẫy làm nhưng không trả lại tiền cho ông T bà C. Theo đơn khởi kiện yêu cầu ông M phải trả lại 190.000.000 đồng và hoàn trả tiền công chi phí đầu tư 17.500.000 đồng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án ông T bà C thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tòa tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 07/8/2022 là vô hiệu; yêu cầu ông M, bà T1 trả lại 190.000.000 đồng tiền cọc; rút yêu cầu khởi kiện về việc hoàn trả tiền công đầu tư 17.500.000 đồng.

Bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Việc hai bên ký kết hợp đồng là đúng như phía nguyên đơn đã trình bày về thời hạn đặt cọc, diện tích chuyển nhượng, số tiền đặt cọc và nghĩa vụ của các bên. Sau khi thỏa thuận, ông M, bà T1 đã đăng ký thủ tục kê khai để cấp GCNQSDĐ nhưng đến hạn ngày 20/3/2023 chưa nhận được GCNQSDĐ không phải do lỗi của ông bà. Ngày 28/3/2023 ông M, bà T1 mới được cấp GCNQSDĐ. Sau đó đã liên lạc với ông T, bà C nhưng ông bà đã từ chối việc ký kết hợp đồng sang nhượng. Do ông bà bỏ bê rẫy không làm nên ông M bà T1 đã lấy lại rẫy làm từ đó đến nay.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà C thì ông M bà T1 không đồng ý trả lại tiền cọc. Do ông M bà T1 vẫn có thiện chí chuyển nhượng. Lỗi làm GCNQSDĐ chậm là do cơ quan nhà nước không phải do lỗi của ông bà. Và đến ngày 20/3/2023 ông T bà C cũng không thanh toán đủ tiền cho ông M bà T1 theo như thỏa thuận nên ông bà cũng có lỗi dẫn đến việc hợp đồng chuyển nhượng không ký kết được. Nay, ông T và bà C khởi kiện ông M yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 07/8/2022 vô hiệu; buộc trả lại 190.000.000 đồng là không có căn cứ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị T1 trình bày: Ngày 07/8/2022 bà có tham gia thỏa thuận trong hợp đồng ghi nội dung “Giấy sang nhượng đất rẫy” với ông T và bà C, ông M là người trực tiếp đại diện ký, tại thời điểm thỏa thuận đất chưa có GCNQSDĐ. Bà T1 xác nhận số tiền cọc đã nhận là 190.000.000 đồng. Đến ngày 20/3/3033 ông T và bà C không thanh toán nốt số tiền còn lại. Ngày

28/3/2023 ông M. bà T1 được cấp GCNQSDĐ và liên hệ với ông T bà C nhưng ông bà không đồng ý mua rẫy nữa vì rẫy không có nước tưới nhưng thực trạng đất có hồ tưới nước. Hiện tại đất do ông M và bà T1 đang quản lý và sử dụng. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà T1 không đồng ý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông đã quyết định:

1. *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn T và bà Nguyễn Thị Phương C về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.*
2. *Hủy hợp đồng đặt cọc được ghi dưới hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2022.*
3. *Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Lương Thị T1 phải trả cho ông Phan Văn T và bà Nguyễn Thị P Cầm số tiền cọc 190.000.000đ(Một trăm chín mươi triệu đồng).*
4. *Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hoàn trả tiền công đầu tư 17.500.000 đồng.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14-8-2024, ông Nguyễn Văn M và bà Lương Thị T1 kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không cung cấp bổ sung, tài liệu chứng cứ gì mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến: 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: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông cho rằng tại thời điểm đặt cọc, quyền sử dụng đất thửa đất số 902, tờ bản đồ số 27 đang thế chấp tại Ngân hàng, ngày 19/9/2022 các bên không ra Ngân hàng để tắt toán hợp đồng tín dụng để xóa thế chấp và không được sự đồng ý của Ngân hàng nhưng các bên vẫn ký kết hợp đồng đặt cọc là trái với quy định tại khoản 8 Điều 320, khoản 5 Điều 321, Điều 501 Bộ luật dân sự dẫn đến hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu theo điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự. Do vậy vẫn giữ nguyên kháng nghị.

Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 05/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M và bà Lương Thị T1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn M và bà Lương Thị Thanh n trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định.

[2]. Về nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Ngày 07/8/2022 giữa nguyên đơn với bị đơn có xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất rẫy nhưng nội dung thể hiện nguyên đơn có đặt cọc số tiền 160.000.000đ cho bị đơn để nhận chuyển nhượng diện tích rẫy 8 sào + hồ nước, giá chuyển nhượng là 490.000.000 đồng, số tiền còn lại là 330.000.000 đồng thì đến ngày 20/3/2023 sẽ trả đủ và kể từ ngày trả đủ số tiền thì bị đơn phải có trách nhiệm sang tên cho nguyên đơn, bị đơn đã giao đất rẫy cho nguyên đơn sử dụng. Quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 16/8/2022 nguyên đơn đã cọc tiếp số tiền 30.000.000 đồng và hẹn đến tháng 3/2023 sẽ trả hết số tiền theo thỏa thuận và các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tổng số tiền nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn là 190.000.000đ. Mặc dù tiêu đề của hợp đồng ghi là “*Giấy sang nhượng đất rẫy*”, tuy nhiên, nội dung các bên thỏa thuận là đặt cọc một khoản tiền nhằm đảm bảo việc giao kết hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Xét thấy, hợp đồng đặt cọc đảm bảo đầy đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có hiệu lực pháp luật và không bị vô hiệu như nhận định của cấp sơ thẩm là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.2]. Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 07/8/2022 thì ngày 20/3/2023 các bên sẽ tiến tới ký kết hợp đồng và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án cho rằng vào tháng 10/2022, nguyên đơn đã đem số tiền 300.000.000đ đến nhà để giao cho bị đơn nhưng bị đơn cho rằng các bên thỏa thuận ngày 20/3/2023 nên không nhận số tiền 300.000.000 đồng nêu trên. Và tại thời điểm này, bị đơn cũng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất chuyển nhượng. Đến ngày 20/3/2023 thì phía nguyên đơn thừa nhận không liên hệ để đưa tiền cho bị đơn theo thỏa thuận mà ngày 21/3/2023 nguyên đơn mới liên hệ cho bị đơn để bàn giao tiền và bị đơn cho rằng chưa có GCNQSDĐ nên ngày 23/3/2023 phía nguyên đơn đã làm đơn khởi kiện tại Tòa án.

[2.3]. Như vậy, đối chiếu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo “*Giấy sang nhượng đất rẫy*” ngày 07/8/2022, các bên thỏa thuận thực hiện hợp đồng là ngày 20/3/2023. Tuy nhiên, sau đó hai bên lập văn bản thỏa thuận ngày 16/8/2022 với nội dung nguyên đơn cọc tiếp số tiền 30.000.000 đồng và thỏa thuận thời hạn để nguyên đơn tiếp tục giao cho bị đơn số tiền còn lại để ký kết hợp đồng là tháng 3/2023. Nhưng ngày 23/3/2023, nguyên đơn đã có đơn khởi kiện đối với bị đơn và Tòa án nhận đơn khởi kiện ngày 27/3/2023. Như vậy, theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật dân sự thì: “*3. Khi thời hạn tính bằng tháng thì thời hạn kết thúc tại thời điểm kết thúc ngày tương ứng của tháng cuối cùng của thời hạn; nếu tháng kết thúc thời hạn không có ngày tương ứng thì thời hạn kết thúc vào ngày cuối cùng của tháng đó.*”

Có nghĩa là ngày 30/3/2023 mới là thời hạn cuối cùng để các bên thực hiện hợp đồng. Đồng thời, ngày 28/3/2023, phía bị đơn đã được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ là vẫn trong thời hạn theo thỏa thuận. Như vậy, việc nguyên đơn khởi

kiện khi chưa hết thời hạn thỏa thuận là hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng và theo quy định tại khoản 5 Điều 428 Bộ luật dân sự thì “5. Trường hợp việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng không có căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này thì bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng được xác định là bên vi phạm nghĩa vụ và phải thực hiện trách nhiệm dân sự theo quy định của Bộ luật này, luật khác có liên quan do không thực hiện đúng nghĩa vụ trong hợp đồng.” Như vậy, lỗi dẫn đến hợp đồng không thực hiện được là hoàn toàn thuộc về nguyên đơn.

[3]. Từ những nhận định và phân tích nêu trên, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại số tiền 190.000.000đ đã nhận cọc là không đúng nên tại cấp phúc thẩm cần sửa lại bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do nguyên đơn là người vi phạm hợp đồng và có lỗi nên phải chịu mất số tiền đã đặt cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự là có căn cứ.

[4]. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc hoàn trả tiền công đầu tư 17.500.000 đồng nên cấp sơ thẩm đã đình chỉ xét xử là phù hợp.

[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 ông Nguyễn Văn M và bà Lương Thị T1, chấp nhận quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông, sửa một phần bản án sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil theo hướng nhận định nêu trên.

[6]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Do chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và hoàn trả số tiền đã nộp tạm ứng theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn M và bà Lương Thị T1. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

Áp dụng khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng Điều 117, khoản 3 Điều 148, Điều 328 và khoản 5 Điều 428 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:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn T và bà Nguyễn Thị Phương C về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc được ghi dưới hình thức hợp đồng

chuyên nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2022 và không chấp nhận yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn M và bà Lương Thị T1 phải trả cho ông Phan Văn T và bà Nguyễn Thị P Cầm số tiền cọc 190.000.000đ (Một trăm chín mươi triệu đồng).

2. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hoàn trả tiền công đầu tư 17.500.000 đồng.

3. Về án phí:

3.1. **Án phí dân sự sơ thẩm:** Buộc ông Phan Văn T và bà Nguyễn Thị P Cầm phải nộp 9.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 5.187.500 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0009254 ngày 28/04/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông. Ông Phan Văn T và bà Nguyễn Thị Phụng C còn phải nộp bổ sung số tiền 4.312.500 đồng.

3.2. **Án phí dân sự phúc thẩm:** Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn M và bà Lương Thị T1 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005969 ngày 20-8-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 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 cưỡng chế thi hành án 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 Luật Thi hành án dân sự.

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 huyện Đắk Mil;
- VKSND huyện Đắk Mil;
- Chi cục THADS huyện Đắk Mil;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, THCTP, HSVA.

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

(Đã ký, đóng dấu)

Nguyễn Anh Ứng