

Bản án số: 06/2025/DS-PT

Ngày 15-01-2025

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 Anh Ứng.

Các Thẩm phán: Ông Dương Hà Ngân và ông Quách Trọng Sơn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Huệ, 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: Ông Dương Phúc Trường – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 118/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 89/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 103/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến D và bà Lê Thị G; cùng địa chỉ: Thôn X, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị G: Bà Phạm Thị H; địa chỉ: Tổ dân phố E, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

- Bị đơn: Ông Lê Trọng A và bà Ngô Thị T; cùng địa chỉ: Thôn N, xã N'Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông – *Ông A có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bà T vắng mặt.*

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Tiến D và bà Lê Thị G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 02-11-2023 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Tiến D1, bà Lê Thị G và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 24-01-2022, ông Lê Trọng A và bà Ngô Thị T có sang nhượng cho ông Nguyễn Tiến D và bà Lê Thị G một mảnh đất khoảng 7000m² (7 sào); đất tọa lạc tại thôn D, xã E, huyện L, tỉnh Đắk Lắk, giá chuyển nhượng 350.000.000 đồng. Bà G và ông D đã đặt cọc trước cho ông A số tiền 50.000.000 đồng, số

tiền còn lại các bên thỏa thuận khi nào đo đạc xong sẽ thanh toán. Tại thời điểm ông D, bà G cọc tiền ông A đã chỉ và giao đất cho ông D, bà G canh tác. Ông D, bà G đã cho ông Vi Văn T1 mượn đất trồng bắp. Khi chuẩn bị thu hoạch bắp thì ông A thuê xe máy cày vào phá bỏ vườn bắp.

Ngày 21-4-2022, bà G khởi kiện ông A tại Tòa án nhân dân huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 18-8-2023, Tòa án nhân dân huyện Lắk thông báo trả lại đơn khởi kiện cho bà G với lý do bà G rút đơn khởi kiện. Ngày 18/9/2022 ông A đã chuyển trả cho bà G và ông D 50.000.000 đồng tiền nhận cọc bằng hình thức chuyển khoản. Ngày 31-8-2023, ông A bồi thường cho bà G thêm 25.000.000 đồng về việc phá hủy vườn bắp.

Do ông A, bà T không tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nữa là hành vi vi phạm hợp đồng đặt cọc nên ông D, bà G khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông A phải chịu phạt cọc số tiền 50.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Trọng A và bà Ngô Thị T và người đại diện theo ủy quyền của ông A trình bày:

Khi viết giấy sang nhượng đất ngày 21-4-2022, ông A đã thông báo cho ông D, bà G về việc một phần thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày viết giấy sang nhượng đất ông D, bà G phải thanh toán đủ số tiền còn lại để nhận chuyển nhượng thửa đất. Tuy nhiên khi đến hạn thanh toán, ông D và bà G không thực hiện nghĩa vụ giao đủ tiền cho ông A, đồng thời ông A chưa giao đất nhưng ông D, bà G đã tự ý chặt phá cây trồng trên đất để giao cho người khác sử dụng. Mặt khác, vì bà G không muốn nhận chuyển nhượng đất nữa nên đã khởi kiện ông A ra Tòa án huyện L để đòi lại tiền cọc. Do ông D, bà G vi phạm thỏa thuận nên ông A đã trả lại số tiền cọc 50.000.000 đồng và bồi thường 25.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng trình bày:

- Ông Vi Văn T1 trình bày: Ngày 24/01/2022 các bên lập hợp đồng đặt cọc nhưng không có mặt ông T1 ở đó, sau đó khoảng một ngày thì ông D đưa giấy đặt cọc cho ông T1 ký với vai trò người làm chứng rồi giao đất cho ông T1 trồng bắp. Khi giao đất và khi ông D đưa giấy ký thì không có mặt ông A, bà T. Do được ông D, bà G giao đất nên ông T1 đã sử dụng để trồng bắp. Khi chuẩn bị thu hoạch thì ông A đưa xe cơ giới vào phá hủy bắp. Ngày 31/8/2023 tại Công an xã E, ông A bồi thường cho bà G và ông T1 thêm số tiền 25.000.000 đồng, số tiền này bà G cầm hết, ông T1 không được sử dụng.

- Ông Hà Văn C trình bày: Ông C xác nhận việc ông A có thửa đất 7 sào đã sang nhượng cho ông D với giá 50.000.000 đồng/1 sào. Hai bên thống nhất giá trên và ông D đặt cọc cho ông A số tiền 50.000.000 đồng, còn lại số tiền 300.000.000 đồng đưa sau khi đo đạc.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2024/DS-ST ngày 09-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nông, tỉnh Đắk Nông đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 228; Điều 244; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, áp dụng Điều 117, Điều 119, khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự, áp dụng khoản 4 Điều 26 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, tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến D và bà Lê Thị G đối với bị đơn ông Lê Trọng A và bà Ngô Thị T về yêu cầu ông Lê Trọng A và bà Ngô Thị T phải trả 50.000.000 đồng tiền phạt cọc khi đơn phương chấm dứt hợp đồng theo khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự 2015.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20-9-2024, nguyên đơn ông Nguyễn Tiến D và bà Lê Thị G kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không cung cấp bổ sung tài liệu, chứng cứ mới; không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông:

- 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: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Tiến D và bà Lê Thị G nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định.

[1.2]. Bị đơn ông Lê Trọng A có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông A.

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

[2.1]. Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 21-4-2022, hai bên thỏa thuận ông D, bà G đặt cọc cho ông A, bà T số tiền 50.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng mảnh đất khoảng 7000m² (7 sào); đất tọa lạc tại thôn D, xã E, huyện L, tỉnh Đắk Lắk. Như vậy, hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng nên phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 117 và Điều 401 của Bộ luật Dân sự.

[2.2]. Tài liệu, chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Hai bên thỏa thuận ông A, bà T chuyển nhượng cho ông D, bà G diện tích 7000m² đất với giá 350.000.000 đồng. Tại thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc, các bên đều biết một phần diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, theo quy định thì ông A và bà T phải có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai. Quá trình thực hiện hợp đồng, phía ông A (bên nhận cọc) đã liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên do vướng về

thủ tục pháp lý nên ông A đã chuyển trả số tiền 50.000.000 đồng đã nhận cọc cho ông D, bà G. Như vậy, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chậm trễ là do nguyên nhân khách quan.

[2.3]. Mặt khác, trong hợp đồng đặt cọc các bên không thỏa thuận thời hạn tiến tới thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ thỏa thuận thời hạn thanh toán tiền trong 03 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc, đồng thời nguyên đơn cũng không chứng minh được đã đến gặp bị đơn để thanh toán số tiền còn lại nên trường hợp này cần xác định cả hai đều có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng. Theo tinh thần hướng dẫn tại điểm d, khoản 1, mục 1 Nghị quyết số: 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16-4-2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, trường hợp các bên đều có lỗi thì không mất cọc và không phạt cọc. Do đó, nguyên đơn yêu cầu buộc phạt cọc trong trường hợp này là không có căn cứ, việc Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2.4]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5]. Từ những vấn đề phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3]. Về án phí:

[3.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[3.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tiến D và bà Lê Thị G, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2024/DS-ST ngày 09-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nông, tỉnh Đắk Nông.

Áp dụng Điều 328, Điều 401, Điều 420 và khoản 6 Điều 422 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, khoản 1 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:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến D và bà Lê Thị G đối với ông Lê Trọng A và bà Ngô Thị T về việc buộc ông Lê Trọng A và bà Ngô Thị T phải trả cho ông Nguyễn Tiến D và bà Lê Thị G một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 50.000.000đ (*năm mươi triệu đồng*).

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Tiến D và bà Lê Thị G phải chịu 2.500.000đ (*hai triệu năm trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 1.250.000đ (*một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000476 ngày 15-01-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông; ông Nguyễn Tiến D và bà Lê Thị G còn phải nộp tiếp số tiền 1.250.000đ (*một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*).

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Nguyễn Tiến D và bà Lê Thị G phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 600.000đ (*sáu trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008141 và 0008140 ngày 02-10-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Nô, 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.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Krông Nô;
- VKSND huyện Krông Nô;
- Chi cục THADS huyện Krông Nô;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, THCTP, HSVA.

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

Nguyễn Anh Ứng