

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 158/2022/DS-PT

Ngày: 15 - 12 - 2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thanh

Các Thẩm phán: Ông Dư Thành Trung

Bà Lê Thị Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Nhân – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Đỗ Thị Thúy – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 177/2022/TLPT-DS ngày 21/10/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2022/DS-ST ngày 08/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đạ Tẻh bị kháng nghị theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 13/QĐ-VKS-DS ngày 05/10/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 289/2022/QĐPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 316/2022/QĐ-PT ngày 22/11/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* anh Nguyễn Duy P, sinh năm: 1996. Cư trú tại: thôn M, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. (Có mặt)

2. *Bị đơn:* anh Nguyễn Trí K, sinh năm: 1980. Cư trú tại: thôn N, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. (Có mặt)

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

Ông Chu Việt T, sinh năm: 1952. Cư trú tại: thôn X, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. (Vắng mặt)

4. *Người làm chứng*: anh Đặng Văn H, sinh năm: 1988. Cư trú tại: tổ dân phố NB, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. (Vắng mặt)

Do có kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn anh Nguyễn Duy P trình bày: vào ngày 29/3/2022, anh có đặt cọc để nhận chuyển nhượng của anh K thửa đất số 226 và 116 có diện tích 1.3ha, đất tọa lạc tại xã Đa Pal, huyện Đa Tẻh với giá trị chuyển nhượng là 2.100.000 đồng. Anh P đã thanh toán cọc 500.000.000 đồng, sau khi hợp đồng đặt cọc được thỏa thuận ký kết, anh K đã nhận số tiền cọc là 500.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 60 ngày, nội dung công việc và trách nhiệm các bên dựa trên nội dung ghi trong “Hợp đồng đặt cọc”.

Quá thời gian 60 ngày nhưng anh K vẫn chưa hoàn tất giấy tờ để làm thủ tục công chứng, nên anh K đã gặp anh P thỏa thuận cho thời gian thêm 10 ngày nhằm hoàn tất giấy tờ sổ sách để ra công chứng chuyển nhượng thửa đất trên. Anh K đã viết giấy xin gia hạn hợp đồng và được anh P đồng ý. Nhưng đến ngày 08/6/2022 anh K vẫn chưa hoàn tất trách nhiệm của mình để làm giấy tờ chuyển nhượng phần đất trên cho anh P. Anh P có gặp anh K yêu cầu giải quyết vụ việc này nhưng ông K tìm cách né tránh.

Vì vậy, anh P yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Nguyễn Trí K có trách nhiệm trả lại cho anh số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và số tiền pH bồi thường 500.000.000 đồng dựa trên Hợp đồng đặt cọc và giấy biên nhận làm việc gia hạn hợp đồng. Tổng cộng là 1.000.000.000 đồng để đảm bảo quyền lợi cho anh theo quy định của pháp luật.

2. Bị đơn anh Nguyễn Trí K trình bày: do đất đang nắn dòng chảy của suối và tình hình dịch Covid nên chưa hoàn thành được sổ. Anh vẫn chuyển nhượng đất cho anh Nguyễn Duy P như hợp đồng đã ký và đồng ý bớt cho anh P 100.000.000 đồng. Còn yêu cầu trả lại tiền cọc 500.000.000 đồng và tiền phạt cọc 500.000.000 đồng anh không đồng ý.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chu Viết T trình bày: ông có chuyển nhượng cho anh Nguyễn Trí K các thửa đất 116, 109, 108, 226, 227 và 228, tờ bản đồ số 6, tại thôn Xuân Châu, xã Đa Pal, với giá 2.500.000.000 đồng. Anh K còn nợ ông 1.300.000.000 đồng, hiện nay giữa ông với anh K vẫn chưa làm xong thủ tục tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

4. Người làm chứng anh Đặng Văn H trình bày: việc đặt cọc giữa anh P và anh K đúng như hợp đồng đã ký kết đến hẹn anh P nhiều lần gặp anh K để nói chuyện việc hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nhưng anh K cố tình né tránh.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại bản án số: 09/2022/DS-ST ngày 08/9/2022, Tòa án nhân dân huyện Đa
Têh đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Duy P đối với anh Nguyễn Trí
K.

Buộc anh Nguyễn Trí K phải trả cho anh Nguyễn Duy P số tiền
1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*), trong đó bao gồm: 500.000.000 đồng tiền
đặt cọc và 500.000.000 đồng bồi thường do anh K không thực hiện đúng hợp đồng
đã giao kết.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi
hành của các đương sự.

Theo Quyết định kháng nghị số: 13/QĐ-VKS-DS ngày 05/10/2022 của Viện
trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, kháng nghị bản án Dân sự sơ thẩm
số: 09/2022/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đa Têh
theo thủ tục phúc thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc
thẩm, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm theo
hướng: Tuyên hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa
anh Nguyễn Trí K với anh Nguyễn Duy P được ký kết ngày 29/3/2022 là vô hiệu;
Buộc anh K trả cho anh P số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và không pH chịu phạt
cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng giữ
nguyên Quyết định kháng nghị số: 13/QĐ-VKS-DS ngày 05/10/2022 của Viện
trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Nguyên đơn anh P không đồng ý với Quyết định kháng nghị của Viện trưởng
Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn anh K đồng ý với Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm
sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng và đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu
ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp
hành pháp luật của người tham gia tố tụng, cụ thể Thẩm phán đã chấp hành đúng
các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên
tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật
Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm;

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm
sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa
án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa các đương sự là vô hiệu và
buộc anh K hoàn trả cho anh P số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng; không chấp
nhận yêu cầu phạt cọc của anh P và ghi nhận sự tự nguyện của anh K đồng ý hỗ trợ
cho anh P số tiền 45.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là có căn cứ và đúng pháp luật.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Chu Viết T và người làm chứng anh Đặng Văn H vắng mặt; Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[3] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng thì thấy rằng:

[3.1] Cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận vào ngày 29/3/2022 giữa anh K và anh P có thỏa thuận lập 01 hợp đồng đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng nhằm mục đích anh P nhận chuyển nhượng của anh K diện tích 1,3ha gồm các thửa đất số 226 và 116, tờ bản đồ số 6, xã Đạ Pal, huyện Đạ Tẻh với số tiền 2.100.000.000 đồng. Anh P đã đặt cọc cho anh K số tiền 500.000.000 đồng vào ngày 29/3/2022, số tiền còn lại các bên thỏa thuận sau 60 ngày kể từ ngày đặt cọc sẽ thanh toán hết. Theo thỏa thuận thì sau khi nhận đủ tiền cọc thì hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, trong đó hai bên còn thỏa thuận nội dung: “Nếu bên bán thay đổi sẽ phải bồi thường số tiền cọc 500.000.000 đồng, nếu bên mua không mua thì mất tiền cọc”.

[3.2] Đến ngày 29/5/2022 anh K vẫn chưa làm thủ tục công chứng cho anh P, anh K đã xin gia hạn thêm 10 ngày (từ ngày 29/5/2022 đến ngày 08/6/2022) pH hoàn tất thủ tục, nhưng đến ngày 08/6/2022 anh K vẫn không hoàn tất thủ tục cho anh P như đã thỏa thuận. Hơn nữa, phần diện tích đất thửa đất số 226 và 116 vẫn đang do ông Chu Viết T đứng tên chủ sở hữu, quản lý và sử dụng. Anh P cho rằng anh K đã vi phạm thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc nên yêu cầu anh K phải trả lại số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng nhưng anh K không đồng ý nên hai bên đã xảy ra tranh chấp.

[3.3] Thửa đất 226, 116 tờ bản đồ số 6 xã Đạ Pal, huyện Đạ Tẻh anh K chỉ mới đặt cọc để nhận chuyển nhượng của ông Chu Viết T, do việc làm thủ tục tách sổ chưa thực hiện được nên giữa anh K và ông T vẫn chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng để sang tên cho anh K. Tại thời điểm anh K và anh P thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng thì các thửa đất này vẫn đứng tên ông T. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày đặt cọc tức là đến ngày 29/5/2022, sau đó gia hạn thêm 10 ngày là đến ngày 08/6/2022 hai bên sẽ làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, đến nay thì việc tách sổ và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa anh K và ông T vẫn chưa thực hiện được.

[3.4] Tại thời điểm các bên tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc thì diện tích đất số 226, 116 chưa hoàn thành thủ tục tách thửa và chưa phải do anh K đứng tên chủ sử dụng nhưng hai bên thỏa thuận về thời hạn thực hiện việc chuyển nhượng quyền

sử dụng đất là thuộc trường hợp hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện và cả hai bên đều có lỗi. Do đó, trong vụ án này hai bên cùng có lỗi nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xử: Buộc anh Nguyễn Trí K phải trả cho anh Nguyễn Duy P số tiền 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*), trong đó bao gồm: 500.000.000 đồng tiền đặt cọc và 500.000.000 đồng bồi thường do anh K không thực hiện đúng hợp đồng đã giao kết là chưa chính xác.

Tại phiên tòa anh K đồng ý trả cho anh K số tiền đã nhận cọc là 500.000.000 đồng và đồng ý hỗ trợ cho anh P số tiền 45.000.000 đồng, đây là sự tự nguyện của anh K, sự tự nguyện này phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử cần ghi nhận sự tự nguyện này.

[4] Từ những phân tích, nhận định trên cần chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Trí K và anh Nguyễn Duy P được ký kết ngày 29/3/2022 là vô hiệu; buộc anh K trả cho anh P số tiền cọc là 500.000.000 đồng và không pH chịu phạt cọc. Ghi nhận sự tự nguyện của anh K đồng ý thanh toán thêm cho anh P số tiền 45.000.000 đồng, tổng cộng là 545.000.000 đồng.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận 1 phần nên nguyên đơn pH chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện bồi thường 500.000.000 đồng không được chấp nhận là 24.000.000 đồng.

Bị đơn anh K pH chịu 25.800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Duy P về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” với bị đơn ông Nguyễn Trí K.

1.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc lập ngày 29/3/2022 giữa anh Nguyễn Trí K với anh Nguyễn Duy P là vô hiệu.

1.2. Buộc anh Nguyễn Trí K có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Nguyễn Duy P số tiền 500.000.000 đồng (*năm trăm triệu đồng*).

1.3. Ghi nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Trí K về việc đồng ý thanh toán cho anh Nguyễn Duy P số tiền 45.000.000 đồng.

Tổng cộng anh Nguyễn Trí K pH thanh toán cho anh Nguyễn Duy P số tiền 545.000.000 đồng (*năm trăm bốn mươi lăm triệu đồng*).

Kể từ ngày Bản án 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 cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên pH 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 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Duy P về việc yêu cầu phạt cọc 500.000.000 đồng đối với ông Nguyễn Trí K.

3. Về án phí:

Anh Nguyễn Duy P phải chịu 24.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là 21.000.000 đồng (*hai mươi một triệu đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000513 ngày 15/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đạ Tẻh, tỉnh Lâm Đồng. Anh P còn phải nộp tiếp số tiền 3.000.000 đồng.

Anh Nguyễn Trí K phải chịu 25.800.000 đồng (*hai mươi lăm triệu tám trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp Bản án 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 bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 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:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV &THA;
- TAND huyện Đạ Tẻh (02);
- VKSND huyện Đạ Tẻh;
- CCTHADS huyện Đạ Tẻh;
- Các đương sự (04);
- Lưu án văn; lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Thanh