

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Bản án số: 44/2024/DS-PT
Ngày 29-3-2024
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 Lê Văn Hữu.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Chương và ông Nguyễn Anh Ứng.

- 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 28 tháng 12 năm 2023 và ngày 29 tháng 3 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: 107/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Rlấp, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 81/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 11 năm 2023 và Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số 03/2024/QĐPT-DS ngày 15/3/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1987, địa chỉ: Thôn 3, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Ông Dương Văn H, địa chỉ: Thôn 8, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị N, sinh năm 1972, địa chỉ: Thôn 9, xã K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

- *Người có quyền lợi, N vụ liên quan:* + Ông Nguyễn Văn N, địa chỉ: Thôn 9, xã K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

+ Bà Dương Thị T, địa chỉ: Thôn 3, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

Do có kháng cáo của bà Lê Thị N là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn C và đại diện theo ủy quyền trình bày trình bày:

Ngày 26/6/2022, giữa nguyên đơn ông Nguyễn Đăng C và bà Lê Thị N có ký hợp đồng đặt cọc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại thôn 1, xã Quảng

Tân, huyện T, diện tích là 12.700m², giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Đăng C đã đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng và trong hợp đồng có thỏa thuận nếu bị đơn vi phạm thì phạt cọc gấp đôi.

Do diện tích thực tế không đủ (khoảng 10.000.000m²). Vì vậy, nguyên đơn ông Nguyễn Đăng C yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26/6/2022. Buộc bị đơn phải trả tiền cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn rút yêu cầu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng.

Bị đơn bà Lê Thị N trình bày: Ngày 26/6/2022 bà và ông Nguyễn Đăng C thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 32, tờ bản đồ số 17, tọa lạc Thôn 1, xã Q, huyện T, tỉnh Đắk Nông, diện tích 12.700m², giá chuyển nhượng 1.490.000.000 đồng. Đất bà sử dụng ổn định về ranh giới, không tranh chấp với ai và đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) mang tên bà.

Để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/2022, đã đặt cọc số tiền là 200.000.000 đồng nhưng thực tế ông C chỉ chuyển khoản cho bà 170.000.000 đồng, số tiền còn lại là 30.000.000 đồng hai bên thống nhất và đã đưa cho người môi giới, thời hạn đặt cọc là 30 ngày (từ ngày 26/6/2022 đến ngày 26/7/2022), bên bán nhận đủ cọc sẽ cùng bên mua làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Nếu vi phạm bên bán chịu phạt cọc gấp 02 lần.

Tuy nhiên, đến thời hạn bên mua cũng không ra công chứng và hiện tại cũng không đồng ý mua nữa vì cho rằng diện tích đất không đủ. Tuy nhiên, các bên chỉ thỏa thuận mua bán theo diện tích ghi trên giấy chứng nhận và diện tích thực tế đã được cấp theo quy định và đã được bà sử dụng ổn định. Do vậy, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, N vụ liên quan: - Ông Nguyễn Văn N trình bày: Việc trao đổi chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn ông N không biết và từ chối tham gia tố tụng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 26/6/2022, ông đã nhiều lần yêu cầu bên mua ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng do giá đất hạ nên ông C không ra công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay ông C khởi kiện hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26/6/2022, trả tiền cọc 200.000.000 đồng ông không đồng ý. Đồng thời thống nhất như quan điểm của vợ ông đã trình bày nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông đã quyết định:

- 1. Đình chỉ yêu cầu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng;*
- 2. Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26/6/2022, giữa ông Nguyễn Đăng C và bà Lê Thị N.*
- 3. Buộc bị đơn bà Lê Thị N và ông Nguyễn Văn N trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Đăng C tiền cọc 200.000.000 đồng.*

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/10/2023 bà Lê Thị N kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị HĐXX bác kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc diện tích đất chuyển nhượng.

Bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và cho rằng diện tích đất chuyển nhượng theo GCNQSDĐ đã được cấp và theo ranh giới các bên đã thống nhất chuyển nhượng, thời điểm nhận cọc không ai có ý kiến gì. Đồng thời, bị đơn mong muốn thỏa thuận trong trường hợp thiếu đất thì bị đơn sẽ giảm số tiền chuyển nhượng đất nhưng nguyên đơn vẫn không đồng ý và mong muốn đơn phương chấm dứt hợp đồng. Do vậy, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến:

- *Về tố tụng*: Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung*: Tại phiên tòa mở ngày 28/12/2023, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, sau khi tạm ngừng phiên tòa để tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc xác định diện tích đất chuyển nhượng thực tế so với GCNQSDĐ đã được cấp. Kết quả diện tích đất thực tế thiếu so với GCNQSDĐ. Do vậy, đại diện Viện kiểm sát cho rằng việc thiếu hay đủ diện tích không ảnh hưởng đến hợp đồng đặt cọc vì hợp đồng đặt cọc các bên giao kết nhằm tiến tới hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc giao kết hợp đồng là theo thỏa thuận nên lỗi dẫn đến các bên không thực hiện hợp đồng của hai bên là ngang nhau. Việc nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng là quyền của nguyên đơn trong giao dịch dân sự nên việc nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng là phù hợp với quy định của pháp luật. Đồng thời cần nêu ra đề Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm trong quá trình thu thập tài liệu, chứng cứ.

Sau khi phân tích các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và thẩm tra công khai tại phiên tòa, 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 kháng cáo của bà Lê Thị N, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 54/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị N, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Đơn kháng cáo của bà Lê Thị N nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định.

[2]. Xét kháng cáo của bà Lê Thị N và nội dung giải quyết của cấp sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Theo hợp đồng đặt cọc ngày 26/6/2022, bà N đồng ý nhận cọc để chuyển nhượng cho ông C diện tích 12.700m², thửa đất số 32, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại thôn 1, xã Q, huyện T, tỉnh Đắk Nông đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Lê Thị N với giá chuyển nhượng là 1.490.000.000 đồng, ông C đã đặt cọc 200.000.000 đồng để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện 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.

[2.2]. Tại Điều 3, Điều 4 của hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận: “*Thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 26/6/2022 đến hết ngày 26/7/2022 hai bên sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định*”. Tuy nhiên, các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng như cam kết. Lý do nguyên đơn đưa ra là do đất thiếu diện tích so với GCNQSDĐ được cấp nên đơn phương yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn trả lại số tiền đã đặt cọc.

Hội đồng xét xử xét thấy, Tại Điều 1 của hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận việc mua bán theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền cấp cho bị đơn tại thửa đất số 32, tờ bản đồ số 17, diện tích 12.700m² với giá 1.490.000.000 đồng chứ không thỏa thuận chuyển nhượng tính theo giá tiền từng m². Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn cho rằng sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc đã kiểm tra lại diện tích đất chuyển nhượng (đo bằng thước dây) và phát hiện thiếu đất nên không đồng ý nhận chuyển nhượng nữa nhưng nguyên đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho rằng có việc thiếu đất. Diện tích đất bị đơn hiện đang sử dụng là ổn định, ranh giới rõ ràng (Để giao kết hợp đồng đặt cọc các bên đã đi xem thực địa thửa đất là vườn cây cao su theo sự chỉ ranh của hai bên), không có tranh chấp và đã được cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hơn nữa, trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm bà N đều thể hiện thiện chí muốn tiếp tục giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho ông C và cho rằng trường hợp nếu đo đạc lại diện tích có giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì sẽ giảm số tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn. Tuy nhiên, nguyên đơn vẫn muốn hủy hợp đồng đặt cọc, không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với lý do đất thiếu diện tích nên không nhận chuyển nhượng. Do đó, việc nguyên đơn lấy lý do đất thiếu để không tiến hành việc chuyển nhượng đúng hện là vi phạm N vụ, lỗi hoàn toàn thuộc về nguyên đơn chứ không phải bị đơn.

[2.3]. Sau khi tạm ngừng phiên tòa để tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc đã xác định diện tích đất chuyển nhượng do các bên chỉ ranh thực tế là 10.059,1m², ít hơn so với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Tuy nhiên, việc thiếu diện tích không ảnh hưởng đến hợp đồng đặt cọc vì hợp đồng đặt cọc các bên giao kết nhằm tiến tới hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc giao kết hợp đồng là theo sự tự nguyện thỏa thuận, không bị ai ép buộc như đã nhận định tại tiêu mục [2.1] và [2.2] nêu trên.

Theo điều khoản Cam kết chung tại Hợp đồng đặt cọc, nếu bên B (ông C) không tiến hành nhận chuyển nhượng thì phải mất số tiền đã đặt cọc. Do đó, Tòa

án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc là đúng nhưng buộc bà N phải trả lại cho ông C số tiền 200.000.000 đồng đã nhận cọc là đánh giá chứng cứ chưa khách quan, toàn diện.

[2.4]. Đối với số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng: Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3]. Từ những vấn đề phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà N, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C về yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 26/6/2022 và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà N phải trả cho ông số tiền 200.000.000 đồng đã nhận cọc.

[4]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ một phần đối với nội dung hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 26/6/2022 là phù hợp nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận. Không chấp nhận đối với quan điểm đề nghị bà N trả lại số tiền tiền 200.000.000 đồng đã nhận cọc.

[5]. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Đăng C phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc theo quy định của pháp luật.

[6]. Về án phí:

- 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.

- Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho bị đơn số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

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 bà Lê Thị N. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 54/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, 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, Điều 328 của 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đăng C về việc tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26-6-2022 giữa bà Lê Thị N với ông Nguyễn Đăng C. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Lê Thị N phải trả lại cho ông Nguyễn Đăng C số tiền 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*) đã đặt cọc.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện ông Nguyễn Đăng C về việc phạt cọc đối với bà Lê Thị N số tiền 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*).

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Đăng C phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc là 5.265.225 đồng. Được khấu trừ số tiền 8.000.000 đồng ông C đã nộp. Hoàn trả cho ông C số tiền 2.734.775 đồng (nhận tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông).

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Đăng C phải chịu 10.000.000đ (*năm triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 10.000.000 đồng theo Biên lai số 0005477 ngày 04 tháng 8 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà Lê Thị N số tiền 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000892 ngày 13-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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 quy định tại các Điều 6, 7 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:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đ;
- VKSND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, THCTP, HSVA.

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

(Đã ký, đóng dấu)

Lê Văn Hữu