

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 34/2025/DS-PT
Ngày: 17 - 3 - 2025
V/v: Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Nga

Các Thẩm phán: 1. Bà Đoàn Thị Kiều Hương
2. Bà Trần Thị Thúy Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Chiến, Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải; Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 3 năm 2025 tại: Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 57/2024/TLPT - DS ngày 05 tháng 11 năm 2024, về việc: Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 21/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2025/QĐPT-DS ngày 05/02/2025 và quyết định hoãn phiên tòa số 61/2025/QĐPT-DS ngày 27/02/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH D (gọi tắt là Công ty D); Địa chỉ: xóm G, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm: 1975; Chức vụ: Giám đốc; vắng mặt. *Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Lê Thị T; sinh năm: 1989; Địa chỉ: khối D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Nghệ An; Chức vụ: Phó Giám đốc (Theo văn bản ủy quyền ngày 04/12/2023). Có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn: Anh Nguyễn Hữu K1; sinh năm: 1993; Nơi cư trú: Xóm A, xã S, huyện Y, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt tại phiên tòa.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị Nguyễn Thị K2; sinh năm: 2000; Nơi cư trú: Xóm A, xã S, huyện Y, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt tại phiên tòa.

* *Người kháng cáo:* Công ty TNHH D; Địa chỉ: xóm G, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An. Là: Nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02 tháng 11 năm 2023 và quá trình giải quyết vụ án, bà Lê Thị T đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn trình bày:

Công ty trách nhiệm hữu hạn D. Đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Đăng K3 – chức vụ: giám đốc. Ngày 11/10/2021 Công tD ký hợp đồng đặt cọc với ông K1 tại Công ty. Trong hợp đồng ghi bên nhận cọc là ông Nguyễn Đăng K3, bên đặt cọc là ông Nguyễn Hữu K1 và người làm chứng là anh Hồ Đình T1.

Nội dung đặt cọc: Ngày 11/10/2021 bên nhận đặt cọc là ông Nguyễn Hữu K1 và bên đặt cọc là ông Nguyễn Đăng K3 đồng ý đặt cọc và nhận đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số CL012582 tại xóm B, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An, giá trị chuyển nhượng thửa đất theo thỏa thuận 2 bên là 2.250.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm năm mươi nghìn đồng). Tại thời điểm ký hợp đồng bên đặt cọc đặt cọc cho bên nhận đặt cọc số tiền 200.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Sau khi 2 bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng bên đặt cọc sẽ thanh toán cho bên nhận đặt cọc số tiền còn lại 2.050.000.000 đồng (hai tỷ không trăm năm mươi triệu đồng).

Nếu bên A vi phạm hợp đồng thì bên B được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, đồng thời bên A phải trả lại cho bên B số tiền đặt cọc đã nhận và chịu phạt một khoản tiền gấp 02 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc.

Nếu sau khi ký hợp đồng mà bên B không nhận chuyển nhượng tài sản theo Điều 1 tại hợp đồng hoặc vi phạm hợp đồng dẫn tới trường hợp bên A được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thì bên B sẽ mất số tiền đặt cọc đã giao.

Sau khi làm xong hợp đồng, hai bên tự nguyện ký ghi họ tên vào hợp đồng đặt cọc.

Ký xong hợp đồng đặt cọc, các bên đã giao nhận tiền đặt cọc 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

Sau đó hai bên bổ sung hợp đồng:

Bên A chịu trách nhiệm mặt bằng và trả mốc phân lô. Bên B chịu chi phí.

Sau khi ký hợp đồng, nhưng giao dịch không thành công do vấn đề pháp lý thì bên A chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bên B.

Bên A đã ký “ Nguyễn Hữu K1 và Nguyễn Thị K2”

Bên B đã ký “ Nguyễn Văn K”

Đến ngày 28, 29 tháng 10 năm 2021 ông K1 đã thực hiện việc san lấp mặt bằng. Đến khoảng đầu tháng 11 năm 2021, bên Công ty đang cho khách thuê mặt bằng thì có người đến báo mảnh đất đang tranh chấp. Trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, 2 bên đã không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì Ủy ban nhân dân xã N báo thừa đất hiện tại có tranh chấp nên không chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được.

Sau khi không ký kết được hợp đồng, 2 bên đã ngồi làm việc với nhau nhưng không thống nhất được cách giải quyết. Công ty đã đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt cọc và thông báo cho anh Nguyễn Văn K4. Theo chị T, việc không thực hiện được hợp đồng là do nguyên nhân khách quan nhưng do anh K4 đã cam kết thừa đất không có tranh chấp nên anh K4 phải chịu hoàn toàn trách nhiệm theo hợp đồng. Do anh K4 không thực hiện nên chị T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Yên Thành giải quyết:

- Tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/10/2021 giữa Công ty TNHH D và BĐS Đăng Quang với anh Nguyễn Hữu K1 liên quan đến thửa đất số 165, tờ bản đồ số 12, diện tích 110m², địa chỉ: xóm B, xã N, huyện N cấp ngày 31/10/2017.

- Buộc anh Nguyễn Hữu K1 phải trả lại cho Công ty TNHH D và BĐS Đăng Quang số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000 đồng.

- Buộc anh Nguyễn Hữu K1 phải chịu phạt cọc cho Công ty TNHH D và BĐS Đăng Quang số tiền gấp hai lần số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng.

Tại phiên tòa chị T không yêu cầu anh K1 phải bồi thường thiệt hại cho Công ty do vi phạm hợp đồng.

Theo Bản tự khai ngày 12 tháng 03 năm 2024, quá trình giải quyết vụ án bị đơn là anh Nguyễn Hữu K1 trình bày:

Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2021 được ký kết giữa anh và Công ty TNHH D và BĐS Đăng Quang là hoàn toàn tự nguyện. Anh không bổ sung gì thêm về nội dung ký kết trong hợp đồng đặt cọc.

Theo hợp đồng đặt cọc, anh đã nhận tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), nhiệm vụ phải san lấp mặt bằng và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thực hiện trong vòng 30 ngày. Sau khi ký kết khoảng ngày 20, anh đã lên Ủy ban nhân dân xã N nhờ soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất rồi gọi anh K đại diện cho Công ty TNHH D và BĐS Đăng Quang đến ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi làm việc với cán bộ Tư pháp xã N thì cán bộ nói “Ủy ban xã nhận được thông báo thửa đất có tranh chấp, đã được Tòa án thụ lý và đang giải quyết” nên không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó vài ngày, Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc có gửi đơn khởi kiện, thông báo thụ lý vụ án về việc giải quyết tranh chấp thửa đất cho anh nên anh không làm thủ tục chuyển nhượng được.

Khi nhận được thông tin, anh có gọi điện trao đổi với ông Nguyễn Văn K là thửa đất hiện nay có tranh chấp không ký hợp đồng chuyển nhượng được nên anh trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 70.000.000 đồng cho ông K nhưng ông K trả lời “Để anh giải quyết tranh chấp thửa đất xong rồi hai bên tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông K không chấp nhận việc trả lại tiền đặt cọc”. Ông K không đến yêu cầu anh làm hợp đồng, ký hợp đồng và cũng không đưa khoản tiền còn lại để trả cho anh.

Ngày 28/9/2022, Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc đình chỉ giải quyết vụ án, ông K có yêu cầu ông K1 đứng ra chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Nhưng sau đó vài ngày lại có đơn khởi kiện mới nên không thực hiện được. Đến nay Tòa án giải quyết tranh chấp thửa đất vẫn chưa xong.

Theo anh việc không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do đất có tranh chấp không công chứng, chứng thực được là nguyên nhân khách quan, ngoài ý muốn của anh. Hiện nay, Công ty TNHH D và BĐS Đăng Quang yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/10/2021 giữa Công ty TNHH D và BĐS Đăng Quang với anh Nguyễn Hữu K1 liên quan đến thửa đất số 165, tờ bản đồ số 12, diện tích 110m², địa chỉ: xóm B, xã N, huyện N cấp ngày 31/10/2017.

- Buộc anh Nguyễn Hữu K1 phải trả lại cho Công ty TNHH D và BĐS Đăng Quang số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000 đồng.

- Buộc anh Nguyễn Hữu K1 phải chịu phạt cọc cho Công ty TNHH D và BĐS Đăng Quang số tiền gấp hai lần số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng.

Thì anh chấp nhận chấm dứt hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/10/2021. Và anh trả lại tiền đặt cọc cho ông K là 200.000.000 đồng. Anh không chấp nhận trả tiền phạt cọc 400.000.000 đồng cho ông K.

Tại phiên tòa: Anh tự nguyện chịu các khoản tiền phải trả cho ông K theo quy định của pháp luật. Anh không yêu cầu chị K2 phải chịu cùng anh, anh đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị K2 trình bày: Nhất trí như lời trình bày của anh K1, chị không bổ sung gì thêm.

Theo Bản tự khai ngày 12 tháng 03 năm 2024 người làm chứng là anh Hồ Đình T1 trình bày: Anh được chứng kiến việc ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/10/2021 giữa Công ty TNHH D và BĐS Đăng Quang với anh Nguyễn Hữu K1. Việc ký kết có nội dung đúng như trong bản hợp đồng, hai bên ký kết khách quan, hoàn toàn tự nguyện.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 21/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 117, Điều 275, 278, 328, 428, 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 157, 158; Điều 147; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH D và BĐS Đăng Quang.

1. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/10/2021 giữa Công ty TNHH D và BĐS Đăng Quang với anh Nguyễn Hữu K1 liên quan đến thửa đất số 165, tờ bản đồ số 12, diện tích 110m², địa chỉ: xóm B, xã N, huyện N cấp ngày 31/10/2017.

2. Buộc anh Nguyễn Hữu K1 phải trả cho Công ty TNHH D và BĐS Đăng Quang 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) tiền đặt cọc.

3. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH D và BĐS Đăng Quang về việc “Buộc anh Nguyễn Hữu K1 có nghĩa vụ phải giao 400.000.000 đồng tiền phạt cọc cho Công ty TNHH D và BĐS Đăng Quang”.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, nghĩa vụ chịu án phí và chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự trong vụ án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/7/2024, bị đơn Công ty TNHH D và BĐS Đăng Quang có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 21/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Yên Thành với lý do:

- Bản án cho rằng lỗi của Công ty TNHH D là “không đến trực tiếp yêu cầu ký hợp đồng và không trả cho ông K1 số tiền còn lại” là không thỏa đáng. Bởi lẽ sau khi ông K1 đã thông báo cho Công ty thừa đất có tranh chấp nên không thể ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì việc Công ty yêu cầu ký hợp đồng là không thực tế vì có yêu cầu cũng không thể thực hiện được. Mặt khác, tại hợp đồng đặt cọc hai bên đã thỏa thuận “Sau khi 2 bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bên B sẽ thanh toán cho bên A số tiền còn lại là 2.050.000.000 đồng”. Trong khi hợp đồng chuyển nhượng không thể ký kết được mà lại nhận định Công ty có lỗi vì không trả cho ông K1 số tiền còn lại là thiếu cơ sở.

- Tại hợp đồng đặt cọc, ông K1 đã cam đoan tại thời điểm giao kết hợp đồng, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của bên A, không có tranh chấp, khiếu kiện, không vi phạm quy hoạch. Nhưng đến thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông K1 lại thông báo thừa đất có tranh chấp nên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, ông K1 đã vi phạm cam kết và đó không phải do lỗi khách quan. Tòa án Yên T2 không thu thập các chứng cứ tại Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc theo lời khai của ông K1 để xác định có tranh chấp hay không? Nội dung tranh chấp là gì và thời điểm phát sinh tranh chấp là thiếu sót.

- Tại hợp đồng đặt cọc, ban đầu chỉ một mình ông Nguyễn Hữu K1 ký. Nhưng sau đó, vợ của ông K1 là bà Nguyễn Thị K2 đã ký vào phần bổ sung hợp đồng. Nhưng Tòa án đã quyết định chỉ buộc một mình ông K1 phải trả tiền mà không yêu cầu bà K2 phải chịu cùng là không đúng quy định của pháp luật.

- Quá trình giải quyết vụ án, bà T đã làm đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm xuất cảnh đối với ông Nguyễn Hữu K1 và bà Nguyễn Thị K2 nộp cho Tòa án vào ngày 07/6/2024 nhưng Tòa án Yên T2 không áp dụng và cũng không có văn bản thông báo nêu rõ lý do vì sao không chấp nhận yêu cầu của bà.

Công ty TNHH D và BĐS Đăng Quang yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Hữu K1 và bà Nguyễn Thị K2 có nghĩa vụ liên đới trả cho Công ty TNHH D và BĐS Đăng Quang số tiền cọc là 200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng.

- Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm xuất cảnh đối với ông Nguyễn Hữu K1 và bà Nguyễn Thị K2 để bảo đảm việc thi hành án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty TNHH D và BĐS Đăng Quang giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 21/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An theo hướng chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của Công ty.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Tòa án: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán được phân công thực hiện đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa cũng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt là không chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về tính có căn cứ, hợp pháp của kháng cáo: Kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH D và BĐS Đăng Quang đúng thời hạn và đã nộp tiền tạm ứng án phí nên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An thụ lý là đúng quy định. Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH D và BĐS Đăng Quang; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Yên Thành.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH D không được chấp nhận nên Công ty TNHH D và BĐS Đăng Quang phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền xét xử sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Yên Thành theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn Công ty TNHH D và BĐS Đăng Quang có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung đơn kháng cáo hợp lệ, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự

phúc thẩm. Tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Hữu K1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt. Theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo thủ tục chung.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH D; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1]. Về nội dung kháng cáo buộc ông Nguyễn Hữu K1 và bà Nguyễn Thị K2 có nghĩa vụ liên đới trả cho Công ty TNHH D và BĐS Đăng Quang số tiền cọc là 200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng: quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH D đều thừa nhận: tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 11/10/2021, Công ty D biết thừa đất số 165, tờ bản đồ số 12 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông K1, chính vì vậy trong hợp đồng đặt cọc đã có thỏa thuận thời gian kể từ ngày đặt cọc tới ngày làm thủ tục chuyển nhượng cho bên B là 30 ngày nhằm mục đích có thêm thời gian để ông K1 làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K1. Sau khi nhận tiền đặt cọc, ngày 13/10/2021 bên nhận đặt cọc là ông Nguyễn Hữu K1 đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị H và đến ngày 26/10/2021, ông K1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông K1 đã thực hiện các nghĩa vụ theo quy định của hợp đồng đặt cọc chứ không phải là bỏ mặc không làm gì. Tuy nhiên, sau khi ông K1 được cấp GCNQSD đất, đi làm thủ tục chuyển nhượng cho Công ty D tại chính quyền địa phương thì mới được biết quyền sử dụng đất đang có tranh chấp do người thứ ba khởi kiện. Tại cấp sơ thẩm, bà Lê Thị T cũng thừa nhận việc không thực hiện được hợp đồng là do nguyên nhân khách quan. Như vậy, nguyên nhân dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được ký kết là do trở ngại khách quan chứ không phải do lỗi chủ quan của bị đơn. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Công ty D cũng thừa nhận sau khi phát hiện ra thừa đất đang có tranh chấp thì ông K1 đã có trao đổi với ông Nguyễn Đăng K3 là Giám đốc Công ty D để ông K1 trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng nhưng ông K3 không đồng ý mà chờ để ông K1 giải quyết xong tranh chấp rồi tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng; Công ty cho rằng hết thời hạn 30 ngày kể từ ngày thực hiện hợp đồng Công ty có ra thông báo ngừng thực hiện hợp đồng gửi cho ông K1 nhưng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh về vấn đề này và cũng không có tài liệu, chứng cứ thể hiện việc

Công ty đã yêu cầu ông K1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do nguyên nhân không thực hiện được hợp đồng là trở ngại khách quan và cả hai bên cùng có lỗi dẫn đến hợp đồng không thực hiện được nên khi xét xử, cấp sơ thẩm căn cứ vào quy định Điều 328 Bộ luật Dân sự để không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên không có cơ sở để chấp nhận nội dung kháng cáo này của nguyên đơn.

Đồng thời, tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Quá trình giải quyết vụ án, ngày 21/5/2024, Tòa án nhân dân huyện Yên Thành đã tiến hành xác minh tại UBND xã N trong đó có thể hiện nội dung: "Sau khi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/10/2021 cho anh Nguyễn Hữu K1 thì UBND xã N có nhận được đơn kiến nghị của ông Nguyễn Văn N (con trai bà H, là người chuyển nhượng đất cho anh K1) với nội dung: đơn anh K1 lừa bà H ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng. UBND xã N đã tiến hành hoà giải nhưng không thành, hiện tại vấn đề này đang được giải quyết trong một vụ án do Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An thụ lý giải quyết vào ngày 21/3/2022". Và tại Bút lục số 30 cũng thể hiện: Ngày 15/11/2022, UBND xã N đã có Công văn số 105/UBND từ chối giải quyết hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của ông Nguyễn Hữu K1 với lý do đang có văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai (Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc) về việc đã tiếp nhận đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai đối với thửa đất số 165 nêu trên. Tài liệu trong hồ sơ cũng đã có Thông báo thụ lý vụ án số 24/2023/TB-TLVA ngày 24/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc, Quyết định chuyển hồ sơ vụ án số 28/2023/QĐST-DS ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc, bản phô tô Đơn khởi kiện đề ngày 15/11/2021 của ông Nguyễn Văn N... cùng một số tài liệu khác về quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc nên nội dung kháng cáo của nguyên đơn cho rằng "Tòa án huyện Y không thu thập các tài liệu, chứng cứ về tranh chấp tại Tòa án Nghi Lộc là thiếu sót" là không có căn cứ.

Về nội dung kháng cáo buộc bà Nguyễn Thị K2 phải có nghĩa vụ liên đới cùng ông Nguyễn Hữu K1 trả số tiền đặt cọc và phạt cọc cho Công ty D, Hội đồng xét thấy: Tại đơn khởi kiện đề ngày 02/11/2023, Công ty D chỉ yêu cầu một mình ông Nguyễn Hữu K1 trả số tiền đặt cọc và phạt cọc cho Công ty. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cũng không có đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị Kiều. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Công ty cũng chỉ yêu cầu một mình ông Nguyễn Hữu K1 trả số tiền đặt cọc và phạt cọc. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ

thẩm, phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của Công ty D cũng thừa nhận việc ký kết hợp đồng là giữa Công ty và ông K1, bà K2 chỉ tham gia ký vào phần bổ sung của hợp đồng, người nhận tiền đặt cọc là ông K1. Nguyên đơn cho rằng mục đích của việc chuyển nhượng là để phát triển kinh tế chung của gia đình nhưng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh cũng không có tài liệu chứng minh việc bà K2 đồng tình liên đới trả số tiền đặt cọc và phạt cọc cùng ông K1. Do nội dung kháng cáo này của nguyên đơn tại cấp sơ thẩm không yêu cầu, đến tại cấp phúc thẩm mới yêu cầu là vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm nên cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết, không có căn cứ để chấp nhận theo quy định của pháp luật.

[2. 2]. Về nội dung kháng cáo áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm xuất cảnh đối với ông Nguyễn Hữu K1 và bà Nguyễn Thị K2 để bảo đảm việc thi hành án: Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà sơ thẩm, ông K1, bà K2 đều có mặt để tham gia. Nguyên đơn có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc ông K1, bà K2 đang làm thủ tục xuất cảnh nên cấp sơ thẩm không áp dụng là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn cũng không xuất trình được thêm tài liệu, chứng cứ gì nên không có cơ sở để chấp nhận nội dung kháng cáo này của nguyên đơn. Trường hợp tại giai đoạn thi hành án, nguyên đơn có căn cứ để yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời thì có quyền gửi đơn đến cơ quan thi hành án để được giải quyết theo thẩm quyền.

Từ những phân tích trên, cho thấy nguyên đơn kháng cáo nhưng không có cơ sở, không đưa ra các căn cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không chấp nhận các nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

[3]. Về án phí phúc thẩm: kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH D không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[4]. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào: khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 và lệ phí Tòa án: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH D và

BĐS Đăng Quang; giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 21/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn Công ty TNHH D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí Công ty TNHH D và BĐS Đăng Quang đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002949 ngày 16/7/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND huyện Yên Thành;
- Chi cục THADS huyện Yên Thành;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Nguyễn Thị Thanh Nga

CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Thúy Ngọc Đoàn Thị Kiều H1

Nguyễn Thị Thanh N1