

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 60/2023/DS-PT
Ngày 15-8-2023
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 Bùi Danh Đại.

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

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Trang, 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 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 37/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 6 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2023/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2023 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: 45/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 7 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 45/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2023 và Thông báo thời gian mở lại phiên tòa số: 255/TB-DS ngày 07 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Như M; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt*.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn K; địa chỉ: Số 02 VTS, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (theo văn bản ủy quyền ngày 15-7-2022) – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*.

- Bị đơn: Ông Trần Văn H; địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt*.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Vương Thủy T; địa chỉ: Số 42 Phạm Văn Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (theo văn bản ủy quyền ngày 12-12-2022) – *Có mặt*.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị P; địa chỉ: Xóm 21, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định – *Vắng mặt*.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Vương Thủy T; địa chỉ: Số 42 Phạm Văn Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (theo văn bản ủy quyền

ngày 27-4-2023) – Có mặt.

- Người làm chứng:

1. Bà Phạm Thị Thúy C; Thôn X, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*
2. Bà Nguyễn Thị Hồng N; Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10-10-2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Như M và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 08-04-2022, giữa bà M với ông Trần Văn H ký kết hợp đồng đặt cọc, theo đó, bà M đặt cọc cho ông H số tiền 100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 316a4, tờ bản đồ số 19, diện tích 992m², tọa lạc tại thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 03-12-2021 cho ông Trần Duy L và bà Nguyễn Thị Tố L, cập nhật sang tên cho ông Trần Văn H vào ngày 14-01-2022; giá chuyển nhượng là 1.250.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc 45 ngày (*từ ngày 08-4-2022 đến ngày 23-5-2022*). Khi đến thời hạn công chứng hợp đồng chuyển nhượng, bà M gọi điện để yêu cầu ông H cùng đi công chứng thì ông H viện lý do đang ở xa nên không ra công chứng được. Đến nay mặc dù bà M đã liên lạc nhiều lần nhưng ông H vẫn không thực hiện đúng cam kết. Do ông H vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08-4-2022; buộc ông H phải trả cho bà M số tiền 100.000.000 đồng đã đặt cọc và phạt cọc 100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà M đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Văn H và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông H thừa nhận việc ông H và bà M có ký kết hợp đồng đặt cọc như bà M trình bày. Tuy nhiên, khi đến thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông H ra công chứng thì bà M đổi ý không tiếp tục nhận chuyển nhượng. Do đó, ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M. Thửa đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng ông H, bà P, hiện tại đất vẫn còn, ông H vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà M.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Phương thừa nhận việc ông H và bà M có ký kết hợp đồng đặt cọc như ông H và bà M trình bày. Thửa đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng ông H, bà P. Do ở xa nên bà P không ký hợp đồng đặt cọc mà khi nào ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà P sẽ cùng ông H ký. Khi đến thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà P đã đến huyện Đ để thực hiện việc chuyển nhượng cho bà M nhưng bà M không ra công chứng và không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng. Vợ chồng bà P đã nhiều lần liên lạc với bà M nhưng bà M không thực hiện đúng theo cam kết. Do đó, bà P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M. Hiện tại đất vẫn còn, vợ chồng bà P vẫn thiện chí muốn tiếp tục chuyển nhượng cho bà M.

Quá trình giải quyết vụ án, những người làm chứng là bà Nguyễn Thị Hồng N và bà Phạm Thị Thúy C trình bày:

Ngày 08-4-2022, khi bà M ký hợp đồng đặt cọc với ông H để nhận chuyển nhượng thửa đất số 316a4, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông thì bà N và bà C có ký vào hợp đồng đặt cọc với tư cách người làm chứng. Bà M đã đặt cọc cho ông H số tiền 100.000.000 đồng, còn lại giao dịch giữa bà M với ông H như thế nào thì bà N và bà C không biết.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2023/DS-ST ngày 18-5-2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, 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 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 410, Điều 418, Điều 423, Điều 427 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08-4-2022 giữa ông H với bà M; buộc ông H phải trả cho bà M số tiền 100.000.000 đồng đã đặt cọc.

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phạt cọc của bà M số tiền 100.000.000 đồng.

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

Ngày 27-5-2023, bị đơn ông Trần Văn H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự 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 ông Trần Văn H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Trần Văn H nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định.

[2]. Xét kháng cáo của ông Trần Văn H; căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Theo hợp đồng đặt cọc ngày 08-4-2022, ông H đồng ý nhận cọc để chuyển nhượng cho bà M thửa đất số 316a4, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X ngày 03-12-2021 cho ông Trần Duy L, bà Nguyễn

Thị Tô L và cập nhật sang tên cho ông Trần Văn H vào ngày 14-01-2022. Bà M đã đặt cọc cho ông H số tiền 100.000.000 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 03 của hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 45 ngày, kể từ ngày 08-4-2022 đến ngày 23-5-2022, bên A (*ông H*) nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B (*bà M*) làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, đến thời hạn thỏa thuận (*ngày 23-5-2022*), bà M không ra văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, vợ chồng ông H, bà P và người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà P đều thể hiện thiện chí muốn tiếp tục giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 316a4 cho bà M. Như vậy, việc bà M không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng là lỗi hoàn toàn của bà M. Theo điều khoản Cam kết chung tại Hợp đồng đặt cọc, nếu bên B (*bà M*) 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 bà M, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và buộc ông H phải trả lại cho bà M số tiền 100.000.000 đồng đã nhận cọc là đánh giá chứng cứ chưa khách quan, toàn diện.

[2.3]. Đối với số tiền phạt cọc 100.000.000 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.

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

[2.5]. Từ những vấn đề phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông H, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M về việc tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08-4-2022 giữa bà M với ông H và buộc ông H phải trả cho bà M số tiền 100.000.000 đồng đã nhận cọc; đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà M về việc phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng.

[3]. 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 một phần 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 khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn H, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2023/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nông, tỉnh Đắk Nông.

1. Căn cứ 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:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Như M về việc tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08-4-2022 giữa bà Nguyễn Thị Như M với ông Trần Văn H và buộc ông Trần Văn H phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Như M số tiền 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*) đã đặt cọc.

1.2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện bà Nguyễn Thị Như M về việc phạt cọc đối với ông Trần Văn H số tiền 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*).

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị Như M phải chịu 5.000.000đ (*năm triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 5.000.000đ (*năm triệu đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số Y ngày 30-11-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Nông.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Trần Văn H 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 Z ngày 09-6-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, 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 K;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, THCTP, HSVA.

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

(*Đã ký tên, đóng dấu*)

Bùi Danh Đại