

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Bản án số: 16/2024/DS-PT  
Ngày 26-01-2024  
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 Tài Sử 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:** Bà Đặng Thị Mừng – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 01 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: 112/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 108/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 05/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Phùng Kim Q, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ dân phố 02, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt*.

**- Bị đơn:** Ông Lý Văn T, sinh năm 1985 và bà Hoàng Thị Hải Y, sinh năm 1986; cùng địa chỉ: Tổ dân phố 05, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Ông Tiến có mặt, bà Yến vắng mặt*.

**Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:** Bà Võ Thị Tuyết N, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ dân phố 09, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (*theo các văn bản ủy quyền ngày 31-8-2022 và ngày 06-9-2023*) – *Vắng mặt*.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ dân phố 02, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*.

2. Ông Trần Văn L, sinh năm 1969 và bà Lê Thị M, sinh năm 1980; cùng địa chỉ: Tổ dân phố 02, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*.

**- Người kháng cáo:** Bị đơn ông Lý Văn T và bà Hoàng Thị Hải Y.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện đề ngày 27-5-2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phùng Kim Q trình bày:***

Ngày 28-4-2022, ông đặt cọc cho ông Lý Văn T, bà Hoàng Thị Hải Y số tiền 500.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất tái định cư 07F4, tờ bản đồ số 03-2020, diện tích 256,67m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu Tái định cư Đ, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (*viết tắt là thửa đất 07F4*) với giá 2.600.000.000 đồng; hai bên hẹn đến ngày 19-5-2022 nếu có thông báo thuế thì ông sẽ đặt cọc thêm 500.000.000 đồng.

Qua tìm hiểu, ông được biết ông Trần Văn L, bà Lê Thị M mới là chủ sử dụng lô đất trên theo Quyết định số: 19/QĐ-UBND ngày 05-01-2022 của Ủy ban nhân dân thành phố G. Ngày 18-4-2022, ông L, bà M lập hợp đồng ủy quyền cho bà Y được quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến việc nhận cọc, chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn sau khi nhận được bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*viết tắt là GCNQSDĐ*) đối với thửa đất nêu trên. Tại thời điểm đặt cọc, đất chưa được cấp GCNQSDĐ.

Hết ngày 19-5-2022 ông chưa nhận được thông báo thuế nên đã gọi điện cho ông T thông báo ông không tiếp tục nhận chuyển nhượng và đề nghị ông T trả lại số tiền đặt cọc. Từ ngày 19-5-2022 đến ngày 24-5-2022, ông nhiều lần yêu cầu ông T trả lại tiền cọc nhưng ông T không trả. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 28-4-2022 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông T, bà Y phải trả lại cho ông số tiền 500.000.000 đồng đã đặt cọc và lãi suất 1,5%/tháng kể từ ngày 28-4-2022 đến khi trả xong tiền gốc. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, ông đã rút yêu cầu tính lãi, chỉ yêu cầu ông T, bà Y phải trả lại số tiền gốc 500.000.000 đồng.

***Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lý Văn T, bà Hoàng Thị Hải Y và người đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Nguồn gốc thửa đất 07F4 do ông L, bà M được Ủy ban nhân dân thành phố G bố trí đất tái định cư theo Quyết định số: 19/QĐ-UBND ngày 05-01-2022. Sau đó ông L, bà M bán quyết định cho bà Đinh Hải Đ. Ngày 27-3-2022, bà Đ bán lại cho ông bà, ông bà đã giao đủ tiền cho bà Đ. Ngày 18-4-2022, ông L, bà M lập hợp đồng ủy quyền cho bà Y để bà Y đứng ra thực hiện các thủ tục liên quan đến việc cấp GCNQSDĐ.

Ngày 28-4-2022, ông bà nhận cọc của ông Q số tiền 500.000.000 đồng để chuyển nhượng thửa đất 07F4. Hai bên thỏa thuận đến ngày 19-5-2022 nếu có thông báo thuế thì ông Q sẽ đặt cọc thêm 500.000.000 đồng; khi nào có GCNQSDĐ thì ông bà sẽ thông báo cho ông Q để ra văn phòng công chứng bàn giao đất và sổ sách, đồng thời ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 19-5-2022 ông bà chưa nhận được thông báo thuế, lỗi này là do cơ quan nhà nước. Mặt khác, trong hợp đồng đặt cọc ông bà cũng chỉ thỏa thuận “*đến ngày 19-5-2022 nếu có thông báo thuế, bên B đặt cọc thêm 500.000.000 đồng*”. Ngày 01-6-2022, khi có thông báo thuế thì ông bà đã thông báo với ông Q nhưng ông Q từ chối thực hiện hợp đồng. Ngày 24-6-2022, ông L, bà M được cấp GCNQSDĐ, ông bà cũng thông báo cho ông Q nhưng ông Q từ chối nên

ngày 18-7-2022, ông bà đã hoàn tất thủ tục sang tên từ ông L, bà M sang cho ông bà. Như vậy, việc không tiếp tục thực hiện được hợp đồng là lỗi của ông Q nên ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Q.

***Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:***

- Bà Trần Thị V: Bà là vợ của ông Q, bà biết việc ông Q đặt cọc cho ông T, bà Y số tiền 500.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên đây là tiền riêng của ông Q nên bà không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông Trần Văn L, bà Lê Thị M: Ông bà là chủ sử dụng thửa đất số 07F4 theo Quyết định số: 19/QĐ-UBND ngày 05-01-2022 của Ủy ban nhân dân thành phố G. Ngày 18-4-2022, ông bà lập hợp đồng ủy quyền cho bà Y tại Văn phòng công chứng Phạm Thanh Ph, nội dung hợp đồng là đúng. Ông bà không biết việc tranh chấp giữa ông Q với ông T, bà Y và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng bà Lê Thị Hồng H trình bày:*** Ngày 28-4-2022, bà ký làm chứng vào Giấy đặt cọc giữa ông Q với ông T, bà Y. Tại thời điểm đặt cọc chưa hình thành tài sản, ông Q đã đặt cọc cho ông T, bà Y số tiền 500.000.000 đồng. Nội dung trong hợp đồng đặt cọc là đúng.

*Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2023/DS-ST ngày 12-9-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông đã quyết định:*

*Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 219; khoản 1 Điều 227, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng các điều 167, 168 của Luật đất đai; các điều 117, 122, 123, 131, 217, 218, 244 của Bộ luật Dân sự; Điều 26, khoản 3 Điều 27 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:*

*Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Q: Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 28-4-2022 giữa ông Q với ông T, bà Y vô hiệu. Ông T, bà Y phải trả cho ông Q số tiền 500.000.000 đồng.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Q về lãi suất, quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26-9-2023, bị đơn ông Lý Văn Y, bà Hoàng Thị Hải Y kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể: Bị đơn chấp nhận trả lại cho nguyên đơn số tiền 350.000.000 đồng, thời hạn trả tiền là ngày 23-02-2024; bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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 Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã tiến hành hòa giải, kết quả các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án. Xét thấy, việc thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[2]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên ông Lý Văn T và bà Hoàng Thị Hải Y là 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 Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 5 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. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2023/DS-ST ngày 12-9-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể như sau:**

Ông Lý Văn T và bà Hoàng Thị Hải Y chấp nhận trả lại cho ông Phùng Kim Q số tiền 350.000.000đ (*ba trăm năm mươi triệu đồng*); thời hạn trả tiền là ngày 23-02-2024.

*Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.*

### **2. Về án phí:**

#### **2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:**

2.1.1. Ông Lý Văn T và bà Hoàng Thị Hải Y phải chịu 17.500.000đ (*mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

2.1.2. Trả lại cho ông Phùng Kim Q số tiền 12.300.000đ (*mười hai triệu ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số X ngày 11-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

**2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:** Buộc ông Lý Văn T và bà Hoàng Thị Hải Y phải chịu mỗi người 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) 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 Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số Y ngày 29-9-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

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

*Trường hợp bản án, quyết định 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của 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.*

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND thành phố Gia Nghĩa;
- VKSND thành phố Gia Nghĩa;
- Chi cục THADS thành phố G;
- 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)*

**Lê Văn Hữu**