

Bản án số: 31/2023/DS-PT

Ngày 10 - 01 - 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 LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Y Thông Kbuôr.

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dần và bà Lưu Thị Thu Hương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Cao Huế - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 222/2022/TLPT-DS ngày 19/10/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DSST ngày 22/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư M’gar bị kháng cáo, kháng nghị, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 201/2022/QĐ-PT ngày 14/11/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H - Sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đoàn Quang H - Sinh năm 1973 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 104 H, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk;

2. Bị đơn: Ông Hoàng Trí L - Sinh năm 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: TDP A, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Quang T - Sinh năm 1983 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

4. Người kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ông Hoàng Trí L có 01 lô đất diện tích 730 m² thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 5 (nay là thửa đất số 02, tờ bản đồ số 58), địa chỉ tại khối 3, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, đã được UBND huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 000039 ngày 22/3/2021. Nguồn gốc đất do ông L nhận chuyển nhượng lại, đã đăng ký và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E chỉnh lý biến động sang tên ông L vào ngày 22/11/2021.

Ngày 19/12/2021 Hoàng Trí L và ông Nguyễn Văn H ký kết hợp đồng đặt cọc, nội dung: Ông H đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng 730 m² đất từ ông L với giá 1.480.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc 10 ngày (từ 19-29/12/2021); nếu ông L không bán nữa vì bất kỳ lý do gì thì phải trả lại tiền cọc và bồi thường 400.000.000 đồng; nếu ông H không mua nữa vì bất kỳ lý do gì thì phải mất tiền cọc và bồi thường 200.000.000 đồng

Để thực hiện cam kết, ngày 19/12/2021 ông H đã giao 200.000.000 đồng tiền cọc cho ông L bằng hình thức chuyển khoản. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông H đến kiểm tra thực địa đất, phát hiện diện tích đất thực tế ít hơn so với giấy chứng nhận, cả hai bên thống nhất mời cơ quan chức năng đo vẽ để xác định diện tích chính xác của thửa đất. Tại Trích lục bản đồ địa chính số 2773/TL-CNĐK ngày 29/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E thể hiện đối với thửa đất số 02 (cũ 43), tờ bản đồ số 58 (cũ 5) có diện tích thực tế là 536,8 m², ít hơn so với giấy chứng nhận 193,2 m².

Ngày 27/12/2021, ngày 29/12/2021 và ngày 10/01/2021 ông H gửi văn bản cho ông L (qua đường bưu điện), nội dung: Ông H đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, đồng ý nhận chuyển nhượng đất nhưng số tiền chuyển nhượng phải thấp hơn so với thỏa thuận đặt cọc, cụ thể theo hợp đồng đặt cọc giá chuyển nhượng 730 m² là 1.480.000.000 đồng (tương đương là 2.027.400 đồng / m²), nay diện tích đất thực tế còn lại là 536,8 m² thì giá chuyển nhượng là 1.088.000.000 đồng (2.027.400 đồng X 536,8 m²). Nếu ông L không đồng ý thì phải trả lại tiền cọc và phạt cọc.

Ngày 28/12/2021 và ngày 06/01/2022 ông L gửi văn bản cho ông H (qua đường bưu điện), nội dung: Ông L đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo diện tích thực tế, nhưng giá trị chuyển nhượng vẫn giữ nguyên, không thay đổi là 1.480.000.000 đồng. Nếu đến ngày 11/01/2022 ông H không ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì coi như đơn phương chấm dứt hợp đồng, mất tiền cọc và phạt cọc.

*** Nguyên đơn cho rằng:** Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, thửa đất này ông L đang thế chấp tại ngân hàng; diện tích đất trên thực tế ít hơn so với giấy

chứng nhận nhưng ông L không thông báo cho ông H biết. Sau khi ông H phát hiện sự việc, có thiện chí muốn tiếp tục nhận chuyển nhượng đất và yêu cầu ông L chuyển nhượng 536,8 m² với giá 1.088.000.000 đồng nhưng ông L không đồng ý. Ông H xác định thời điểm đặt cọc, hợp đồng đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thuộc về ông L. Do vậy, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, buộc ông L phải trả lại 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và 200.000.000 đồng phạt cọc.

*** Bị đơn yêu cầu phản tố cho rằng:** Thừa đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng có hình thể là một hình thang, chiều ngang mặt đường rộng 22m, chiều ngang cuối đất rộng 13m, chiều dài 33m, có công trình và vật kiến trúc trên đất, có tường rào bao quanh đất. Ông H đã kiểm tra thực địa, thông tin của thửa đất mới đồng ý nhận chuyển nhượng và ký kết hợp đồng đặt cọc. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông H nhiều lần thay đổi nội dung thỏa thuận, yêu cầu ông L phải giao đất trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, phải thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận, thay đổi giá chuyển nhượng từ 1.480.000.000 đồng xuống còn 1.088.000.000 đồng, đây là những nội dung không có trong thỏa thuận đặt cọc. Khi đặt cọc hai bên thỏa thuận trong thời hạn 10 ngày phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất, tuy nhiên hết hạn ông H vẫn không thực hiện nên ông H là người vi phạm hợp đồng. Do vậy, ông L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H. Đồng thời ông L phản tố yêu cầu ông H phải chịu tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DSST ngày 22/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar đã quyết định:

“Áp dụng các Điều 117, Điều 119, Điều 121, Điều 328, Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hoàng Trí L. Buộc ông Nguyễn Văn H phải thanh toán tiền phạt cọc cho ông L 200.000.000 đồng”.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí.

Ngày 31/8/2022 nguyên đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 16/9/2022 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn phải trả lại 200.000.000 đồng tiền cọc cho nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của bị đơn có yêu cầu phản tố.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk thay đổi một phần

quyết định kháng nghị, sửa án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn phải trả lại 100.000.000 đồng tiền cọc cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk có ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án cũng như các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

- Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc thể hiện ông H đặt cọc 200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng 730 m² đất từ ông L với giá 1.480.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, phát hiện diện tích đất thực tế chỉ còn lại 536,8 m², thiếu 193,2 m² so với giấy chứng nhận, hai bên đã thỏa thuận lại nhưng không thành nên không thể tiếp tục thực hiện được hợp đồng. Do đó, cần hủy hợp đồng đặt cọc là phù hợp theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Sau khi kháng cáo, đại diện theo ủy quyền của bị đơn cung cấp chứng cứ là ảnh chụp hiện trạng nhà, đất của thửa đất số 43 và trình bày, trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn đã đến thực địa để kiểm tra hiện trạng đất. Hiện trạng thửa đất cho đến nay không có thay đổi. Tại phiên tòa nguyên đơn cũng thừa nhận nội dung này. Như vậy, tại thời điểm đặt cọc, nguyên đơn đã tiến hành kiểm tra thực địa và đồng ý nhận chuyển nhượng theo hiện trạng. Ông H cho rằng diện tích đất thiếu, yêu cầu điều chỉnh lại giá chuyển nhượng nhưng hai bên không thỏa thuận được nên không thể tiếp tục việc chuyển nhượng đất. Lỗi dẫn đến việc không thực hiện được chuyển nhượng của các đương sự là như nhau. Từ những phân tích trên, đề nghị HĐXX chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát và chấp nhận một phần kháng cáo của ông H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông L phải trả cho ông H 100.000.000 đồng; Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông H về việc phạt cọc 200.000.000 đồng đối với ông L và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L về việc phạt cọc 200.000.000 đồng đối với ông H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị trong thời hạn luật định; nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn quy định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ, do đó Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk thay đổi một phần quyết định kháng nghị, Hội đồng xét xử nhận thấy việc thay đổi là phù hợp quy định tại Điều 298 Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận.

[2]. Về nội dung: ngày 19/12/2021 giữa ông Hoàng Trí L và ông Nguyễn Văn H thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng 730 m² đất thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 5 (nay là thửa đất số 02, tờ bản đồ số 58), địa chỉ thửa đất tại khối 3, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, đã được UBND huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 000039 ngày 22/3/2021, với giá chuyển nhượng 1.480.000.000 đồng. Theo nội dung đặt cọc thì ông H (bên nhận chuyển nhượng) đặt cọc cho ông L (bên chuyển nhượng) số tiền 200.000.000 đồng, đồng thời các bên cũng cam kết về trách nhiệm phạt cọc khi không thực hiện được hợp đồng. Thời hạn đặt cọc là 10 ngày kể từ ngày 19/12/2021 đến ngày 29/12/2021. Như vậy, giao dịch đặt cọc lập ngày 19/12/2021 giữa hai bên là hoàn toàn tuân thủ các quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3]. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Hội đồng xét xử nhận thấy:

* Về hợp đồng đặt cọc: nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bị đơn ông Hoàng Trí L đều xác định các bên thỏa thuận về việc chuyển nhượng thửa đất số 43, tờ bản đồ số 05 tại tổ dân phố 3, thị trấn E, huyện E, giá chuyển nhượng 1.480.000.000 đồng. Quyền sử dụng đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng có nhà và vật kiến trúc trên đất, được xây tường rào bao quanh đất, khi thỏa thuận chuyển nhượng các bên đều đến thực địa để kiểm tra hiện trạng đất. Sau khi thỏa thuận thống nhất, ngày 19/12/2021 hai bên đã lập hợp đồng đặt cọc, ông H đặt cọc cho ông L 200.000.000 đồng. Như vậy, ông L (bên chuyển nhượng) đã cung cấp đầy đủ thông tin tài sản cho ông H (bên nhận chuyển nhượng) và ông H cũng đã kiểm tra tài sản, thông tin pháp lý liên quan đến thửa đất. Tại thời điểm giao kết hai bên hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, đe dọa, ép buộc, không vi phạm điều cấm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật theo Điều 116, 117, 119 và 328 Bộ luật dân sự.

* Về lỗi dẫn đến việc không tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng: sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bên chuyển nhượng đã tích cực thực hiện các công việc trong thời hạn đặt cọc như liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để trích lục thửa đất vào ngày 29/12/2021, nhận trích lục bản đồ và sau đó đã liên tục liên hệ với ông H để tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, quá thời hạn đặt cọc ông H không đến phòng công chứng để thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Theo bản trình bày và tài liệu do bị đơn cung cấp thể hiện trước khi ký kết đặt cọc, nguyên đơn ông H đã đến thực địa để kiểm tra hiện trạng đất, biết trên đất có 01 căn nhà và tường rào bao quanh đất, ông H đồng ý nhận chuyển nhượng theo hiện trạng nên mới ký kết hợp đồng đặt cọc. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông H cũng thừa nhận nội dung này. Như vậy, có căn cứ xác định, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, ông H đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng theo hiện trạng thực tế. Ông H cho rằng

diện tích đất không đủ để không tiếp tục thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng là không có cơ sở chấp nhận. Ông H không tiếp tục giao kết hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn do lỗi của ông H nên ông H phải chịu hậu quả pháp lý do vi phạm hợp đồng. Theo hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận nếu ông H không nhận chuyển nhượng đất thì phải mất tiền cọc và bồi thường 200.000.000 đồng cho ông L. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại tiền cọc và chấp nhận đơn yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn phải bồi thường 200.000.000 đồng là phù hợp với Điều 328 Bộ luật hình sự.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy có căn cứ chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

[4]. Về án phí: Do không chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo nguyên đơn ông Nguyễn Văn H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

- Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 990/QĐ-VKS-DS ngày 16/9/2022 và thay đổi một phần quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DSST ngày 22/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về án phí: Áp dụng khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu số 13635 ngày 31/8/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư M'gar;
- Chi cục THADS huyện;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Y Thông Kbuôn