

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 49/2022/DS-PT

Ngày 20/9/2022

“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 Tài Sử và ông Lê Văn Hữu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trừ Minh Quốc – Thư ký Toà 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.

Ngày 20 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 48/2022/TLPT-DS ngày 29 tháng 8 năm 2022 về việc *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2022/DS-ST ngày 20/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông bị ông Khương Văn K, và bà Đàm Thị H kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 44/2022/QĐ-PT ngày 31 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Dương Văn K1 và bà Vũ Thị H1, địa chỉ: Thôn 2, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông – Đều có mặt;

Bị đơn: Ông Khương Văn K, và bà Đàm Thị H, địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện M, tỉnh Đắk Nông – Đều có mặt.

Do có kháng cáo của bà ông Khương Văn K, và bà Đàm Thị H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 19/10/2021 ông Dương Văn K1, bà Vũ Thị H1 có nhận chuyển nhượng thửa đất rẫy có diện tích 22.590m² đất nông nghiệp tọa lạc tại xã Đ, huyện Đắk Mil từ ông Khương Văn K và bà Đàm Thị H thông qua người môi giới là

anh Đàm Thiên V và Đàm Văn T. Người môi giới cho vợ chồng nguyên đơn xem bìa đồ chụp qua điện thoại và thống nhất giá chuyển nhượng 1.250.000.000 đồng. Hai bên đã tiến hành chỉ ranh giới thực và đồng ý nhận chuyển nhượng nên đã thống nhất đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng để đảm bảo việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 22.590 m², thửa số 253, tờ bản đồ 18, đất trồng cây lâu năm, tài sản trên đất gồm 300 cây cao su, cà phê, tiêu, sầu riêng, gừng. Hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc từ ngày 19/10/2021 đến 19/11/2021 để làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền.

Sau khi đặt cọc xong nguyên đơn nhận rẫy sử dụng theo ranh giới bị đơn chỉ nhưng chưa đo đạc diện tích. Trong quá trình làm rẫy thì nguyên đơn phát hiện diện tích thực tế không đủ như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó nguyên đơn có nhờ người kiểm tra lại thì phát hiện diện tích thực tế là 12.800m². Nguyên đơn liên lạc với ông K bà H để đàm phán lại, nếu diện tích thực tế chỉ có 12.800m² (Lệch với bìa đồ khoảng 9.790m²) thì giá trị chuyển nhượng phải bớt đi chứ không thể giá 1.250.000.000 đồng. Hoặc là ông K, bà H phải điều chỉnh lại bìa đồ cho đúng diện tích thực tế trước khi chuyển nhượng. Nếu không thì nguyên đơn không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng được, nhưng ông K và bà H không đồng ý và cho đến thời điểm này, ông K bà H cũng không đồng ý thỏa thuận lại để ký kết hợp đồng chuyển nhượng với nguyên đơn và cũng không chịu trả lại tiền cọc cho nguyên đơn.

Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu ông K, bà H phải hoàn trả cho nguyên đơn 100.000.000 đồng và bồi thường (Phạt cọc 100.000.000 đồng), tổng cộng là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên nay nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu phạt cọc 100.000.000 đồng, chỉ còn yêu cầu toà án hủy hợp đồng đặt cọc đã ký kết và yêu cầu ông K, bà H phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Khương Văn K và bà Đàm Thị H trình bày: Bị đơn thừa nhận có ký kết hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn, đã nhận cọc số tiền 100.000.000 đồng, đã tạm giao toàn bộ thửa đất cho nguyên đơn sử dụng trong thời hạn đặt cọc. Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất thì chỉ thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ theo thửa đất 253, tờ bản đồ 18, GCNQSDĐ số CL 478495, bị đơn giao toàn bộ thửa đất, chỉ ranh giới cho nguyên đơn sử dụng. Không đo đạc cụ thể đất thực tế nên bị đơn không biết đất thiếu hay đủ. Lý do các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng là do trước ngày 19/11/2021 bà H1 gọi cho bị đơn nói CMND bị sai phải đính chính lại sau 10 ngày mới xong thủ tục, bị đơn không đồng ý vì bị đơn cũng đến hạn phải giao tiền đất ở nơi khác không thể chậm trễ hơn. Do quá ngày hẹn bà H1 không giao tiền và bị đơn cũng chịu mất tiền cọc khi mua miếng đất khác nên bị đơn không đồng ý chuyển nhượng nữa. Ít ngày sau bà H1 có đến nhà nói trả thêm cho bị đơn 50.000.000 đồng nữa để chuyển nhượng nhưng bị đơn không đồng ý. Đến nay bị đơn cũng không mua được đất ở nơi khác và còn bị mất cọc 200.000.000 đồng. Do đó bị đơn không đồng ý với yêu cầu trả cọc của nguyên đơn, không mua đất nữa thì nguyên đơn phải chịu mất cọc.

Đối với số gờng trên đất bà H1 đã nhò bán thì bị đơn yêu cầu bà H1 phải trả, nhưng bị đơn không làm đơn phản tố mà chỉ nêu ý kiến như vậy. Bị đơn cũng không yêu cầu phản tố về việc buộc người môi giới phải trả lại số tiền 25.000.000 đồng.

Người làm chứng anh Đàm Thiên V và anh Đàm Văn T trình bày: Thông qua mạng xã hội facebook anh V và anh T biết ông K, bà H có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông K1, bà H1 có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất nên đã giới thiệu cho ông K1, bà H1 lô đất của ông K, bà H. Khi các bên thỏa thuận được giá chuyển nhượng 1.250.000.000 đồng thì thống nhất ký hợp đồng đặt cọc, nội dung thể hiện như hợp đồng đặt cọc nguyên đơn đã cung cấp. Khi gửi cho anh V và anh T chuyển nhượng đất cũng như khi gặp mặt ông K, bà H đều nói diện tích đất 22.590m². Trong thời hạn đặt cọc do thấy đất không đủ so với giấy chứng nhận nên ông K1, bà H1 có nhờ anh Thiên và anh Văn sang nhà ông K, bà H thỏa thuận lại giá nhưng không được ông K, bà H chấp nhận nên hai bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại bản án số: 22/2022/DS-ST ngày 20/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông đã tuyên xử:

“1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn K1 và bà Vũ Thị H1:

1.1 Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 19/10/2021 được ký kết giữa ông Dương Văn K1, bà Vũ Thị H1 và ông Khương Văn K, bà Đàm Thị H.

1.2 Buộc ông Khương Văn K và bà Đàm Thị H trả lại cho ông Dương Văn K1 và bà Vũ Thị H1 số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng của nguyên đơn.”

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/8/2022 ông Khương Văn K và bà Đàm Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

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

Về thủ tục tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Không nhận kháng cáo của ông Khương Văn K và bà Đàm Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm

số: 22/2022/DS-ST ngày 20/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, 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 xét thấy:

[1]. *Về thủ tục tố tụng*: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ tranh chấp, xác định đúng người bị kiện, đưa đầy đủ người tham gia tố tụng, giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông Khương Văn K và bà Đàm Thị H làm trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

[2]. *Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo*:

[2.1]. Hợp đồng đặt cọc ngày 19/10/2021 được ký kết giữa ông Dương Văn K1, bà Vũ Thị H1 với ông Khương Văn K, bà Đàm Thị H là để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 253, tờ bản đồ 18, diện tích 22.590 m², đất tọa lạc tại thôn 3, xã Đ, huyện Đ. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 1.250.000.000 đồng, ông K, bà H đã nhận số tiền cọc của ông K1, bà H1 là 100.000.000 đồng. Việc ký kết hợp đồng đặt cọc và nội dung của hợp đồng được các đương sự thừa nhận. Do đó, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng đặt cọc là có thật, là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc; mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 328 của [Bộ luật Dân sự](#) 2015.

[2.2]. Về yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, xét thấy: Trong vụ án này các bên chưa đạt được mục đích của giao dịch vì hợp đồng đặt cọc chỉ là việc đảm bảo cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất mà các bên vẫn chưa ký được hợp đồng chuyển nhượng khi đến hạn, trong khi đó các bên cũng không có thiện chí để khắc phục. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất với nhau về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và thực tế ông K1, bà H đã trả lại đất cho ông K, bà H sử dụng. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa hai bên là có cơ sở chấp nhận.

[2.3]. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc không đồng ý với yêu cầu trả cọc. Xét thấy: Nguyên nhân dẫn đến các bên chưa đạt được mục đích của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do còn mâu thuẫn về diện tích đất chuyển nhượng. Nguyên đơn cho rằng diện tích chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc so với diện tích thực tế ngoài thực địa là thiếu còn bị đơn cho rằng chỉ chuyển nhượng theo diện tích ghi trong GCNQSDĐ và đã chỉ ranh ngoài thực địa, đã tạm bàn giao đất để sử dụng. Theo hợp đồng đặt cọc, lời khai của các bên

đương sự, người làm chứng và các tài liệu, chứng cứ khác thể hiện việc thỏa thuận chuyển nhượng chỉ căn cứ trên GCNQSDĐ, có chỉ ranh giới chứ không tiến hành đo đạc thực tế dẫn đến sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc bên mua mới phát hiện diện tích bị thiếu so với GCNQSDĐ.

Tại hợp đồng đặt cọc hai bên có cam kết chung là: *“Bên B (bên bán) cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh ...”*. Tuy nhiên, trước khi hai bên tiến đến ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì bên mua xác định diện tích có thiếu khoảng 9.790m² và có yêu cầu bên bán phối hợp, kiểm tra diện tích và thỏa thuận lại việc chuyển nhượng đồng thời chứng minh diện tích bán theo hợp đồng đặt cọc nhưng bên bán không hợp tác, không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh diện tích bán là đủ theo như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc là lỗi thuộc về bên bán. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã tiến hành đo đạc, lồng ghép để xác định vị trí, diện tích đất chuyển nhượng nhưng bị đơn không hợp tác, không phối hợp để cơ quan chuyên môn đo đạc. Hơn nữa, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn không thừa nhận đất thực tế bị thiếu so với giấy chứng nhận nhưng không biết thiếu bao nhiêu.

Tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự quy định: *“2. ...nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”*

Do vậy, có cơ sở khẳng định tại thời điểm chuyển nhượng, ký kết hợp đồng đặt cọc ông K, bà H đã không cung cấp đúng, đầy đủ thông tin về vị trí, diện tích đất thực tế cho ông K1, bà H1, mặc dù sau đó có sự thỏa thuận, trao đổi nhưng bên bán vẫn không mong muốn tiếp tục giao kết hợp đồng thì phải trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là phù hợp. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[3]. Xét nội dung kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông là phù hợp nên cần chấp nhận. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 20/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 217, khoản 2 Điều 244, Điều 271 khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Khương Văn K và bà Đàm Thị H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 20/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil.

Áp dụng các Điều 116, Điều 117, Điều 328, Điều 357, Điều 423 và Điều 468 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn K1 và bà Vũ Thị H1: Buộc ông Khương Văn K và bà Đàm Thị H trả lại cho ông Dương Văn K1 và bà Vũ Thị H1 số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng.

Kể từ ngày ông Dương Văn K1 và bà Vũ Thị H1 có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Khương Văn K và bà Đàm Thị H không thi hành thì còn phải chịu lãi suất đối với khoản tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Khương Văn K và bà Đàm Thị H mỗi người phải chịu 300.000 đồng tạm ứng án phí, được khấu trừ số tiền đã nộp theo các biên lai số 0000988 ngày 10/8/2022 và biên lai số 0000999 ngày 29/8/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Trường hợp 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. 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 Đắk Mil;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

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

(Đã ký, đóng dấu)

Bùi Danh Đại