

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 05/2022/DS-PT
Ngày: 10 - 01 - 2022.
V/v: Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thanh
Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Nguyệt
Bà Lê Thị Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Nghi – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Nguyễn Thị Thu Hà – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 165/2021/TLPT-DS ngày 08/11/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, phạt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2021/DS-ST ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 314/2021/QĐPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 160/2021/QĐ-PT ngày 15/12/2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Ngọc C, sinh năm 1974. Cư trú tại: thôn 10, xã Lộc N, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Ông Trần Ngọc C ủy quyền cho ông Nguyễn Mạnh T, sinh năm 1975. Cư trú tại: số 77/14 đường P, tổ 11, Phường X, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền lập ngày 22/10/2021. (Có mặt)

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973; Ông Phạm Minh N, sinh năm 1974. Cư trú tại: thôn Tiên Yên, xã Lộc Đ, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Minh N ủy quyền cho bà Phạm Trần Như T, sinh năm 1974. Cư trú tại: số 43 đường Nguyễn Văn Cừ, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền lập ngày 13/10/2021. (Có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1971. Cư trú tại: thôn Tiên Yên, xã Lộc Đ, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Ông Nguyễn Văn C ủy quyền cho bà Phạm Trần Như T, sinh năm 1974. Cư trú tại: số 43 đường Nguyễn Văn Cừ, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền lập ngày 13/10/2021. (Có mặt)

Người làm chứng:

Ông Phạm Cường, sinh năm 1967. Cư trú tại: Số 529 Hùng Vương, Tổ 3, thị trấn Lộc Thắng, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người kháng cáo: ông Phạm Minh N, bà Nguyễn Thị H – Bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà ông Trần Ngọc C trình bày:

Ngày 27/02/2021 giữa ông Trần Ngọc C với vợ chồng ông Phạm Minh N và bà Nguyễn Thị H ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng đất nội dung vợ chồng ông N, bà H chuyển nhượng cho ông C diện tích đất chiều ngang 10m chiều dài 51m thuộc một phần thửa 50 tờ bản đồ 26, bản đồ đo đạc năm 2019 với giá là 617.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông C đã giao cho vợ chồng ông N bà H số tiền 100.000.000 đồng, số tiền 517.000.000 đồng còn lại ông C hẹn ngày 19/3/2021 sẽ thanh toán hết. Đến ngày 19/3/2021 ông C cùng vợ chồng ông N, bà H ra phòng Công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng đất theo giấy đặt cọc ngày 27/02/2021 nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng được vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đứng tên vợ chồng ông N, bà H.

Việc lập hợp đồng đặt cọc là để tiến tới việc chuyển nhượng đất không thực hiện được là do lỗi khách quan nên ông C khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 27/02/2021 giữa ông Trần Ngọc C với vợ chồng ông Phạm Minh N và bà Nguyễn Thị H. Ông C yêu cầu vợ chồng bà H ông N trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

Ý kiến của bị đơn vợ chồng ông N bà H:

Ngày 27/02/2021 giữa ông Trần Ngọc C với vợ chồng ông N bà H ký một hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng đất nội dung vợ chồng ông N bà H chuyển nhượng cho ông C 01 diện tích đất chiều ngang 10m chiều dài 51m thuộc một phần thửa 50 tờ bản đồ 26, bản đồ đo đạc năm 2019 với giá là 617.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng đặt cọc ông C đã giao cho vợ chồng ông N, bà H số tiền 100.000.000 đồng, số tiền 517.000.000 đồng còn lại ông C hẹn ngày 19/3/2021 sẽ thanh toán hết. Đến ngày 19/3/2021 ông C gọi vợ chồng ông N bà H ra phòng công chứng nhưng không giao số tiền còn lại cho vợ chồng ông N, bà H vì ông C cho rằng hai bên không làm thủ tục chuyển nhượng được do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hết trang.

Nguồn gốc diện tích đất trên do vợ chồng ông N bà H nhận chuyển nhượng lại của anh vợ tên là Nguyễn Văn Cường vào năm 2014, sau đó vợ chồng ông N bà H sử dụng ổn định nhưng chưa làm thủ tục sang tên từ ông C sang tên vợ chồng ông N, bà H. Khi ký hợp đồng đặt cọc ông C biết rõ toàn bộ diện tích đất trên còn đang đứng tên ông C nhưng ông C vẫn đồng ý đặt cọc để nhận chuyển nhượng đất đồng thời ông C có viết cam kết sẽ ra phòng công chứng làm thủ tục sang tên nếu hai bên chuyển nhượng với nhau. Vì ông C không muốn nhận chuyển nhượng đất nữa nên viện ra nhiều lý do, sau ngày 19/3/2021 vợ chồng ông N bà H vẫn đồng ý

chuyển nhượng cho ông C theo giấy đặt cọc ngày 27/02/2021 nhưng ông C không đồng ý.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông C thì vợ chồng ông N bà H đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 27/02/2021 nhưng không đồng ý trả lại cho ông C số tiền 100.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C trình bày:

Nguồn gốc một phần thửa đất 50 tờ bản đồ 26, xã Lộc Đ, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (Bản đồ đo đạc năm 2019) trước đây thuộc thửa 37, tờ bản đồ 33 xã Lộc Đ, huyện B là do ông nhận thừa kế. Đến 2017 ông C chuyển nhượng một phần đất thuộc thửa 50 tờ bản đồ 26, xã Lộc Đ, huyện B với chiều ngang mặt đường là 10m chiều dài là 51m cho vợ chồng ông N bà H với giá tiền là 180.000.000 đồng ông C đã nhận đủ tiền và giao đất vào năm 2017, khi chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tờ viết tay không qua thủ tục công chứng theo quy định. Đến ngày 27/02/2021 giữa ông C với vợ chồng bà H ông N có ký một hợp đồng đặc cọc về việc chuyển nhượng đất nội dung vợ chồng bà H ông N chuyển nhượng cho ông C 01 diện tích đất chiều ngang 10m chiều dài 51m thuộc một phần thửa 50 tờ bản đồ 26 với giá là 617.000.000 đồng (Chính là phần đất ông C chuyển nhượng cho vợ chồng ông N bà H), khi các bên lập hợp đồng đặt cọc thì có mặt ông C và ông có viết cam kết, khi nào làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông C thì ông C sẽ có trách nhiệm ký giấy tờ, đến ngày 19/3/2021 ông C cùng vợ chồng bà H ông N với ông C đến phòng công chứng để làm thủ tục sang tên từ tên ông C sang tên ông C nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng được vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hết trang 4 nên công chứng viên yêu cầu làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới rồi sau đó mới làm thủ tục chuyển nhượng.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông C thì ông C đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Cường trình bày:

Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông C với vợ chồng bà H ông N diễn ra như thế nào ông Cường không biết nhưng vào ngày 27/02/2021 ông C có gọi điện nhờ ông Cường vào nhà bà H ông N viết dùm giấy đặt cọc, sau khi ông Cường viết xong thì ông C đưa cho vợ chồng bà H ông N số tiền 100.000.000 đồng, nội dung trong giấy đặt cọc là ý kiến của ông C với vợ chồng bà H, ông N, ông Cường chỉ viết lại. Sau này ông mới biết diện tích đất chuyển nhượng cho ông C không đứng tên vợ chồng bà H ông N nên không làm thủ tục chuyển nhượng được.

Tòa án đã tiến hành công khai tài liệu chứng cứ và hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2021/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc C về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, phạt cọc*” với vợ chồng ông Phạm Minh N và bà Nguyễn Thị H.

Tuyên hủy hợp đồng đặc cọc (tiêu đề giấy bán đất và đặt cọc) theo giấy viết tay giữa ông Trần Ngọc C với vợ chồng ông Phạm Minh N và bà Nguyễn Thị H được ký kết ngày 27/02/2021.

Buộc vợ chồng ông Phạm Minh N và bà Nguyễn Thị H trả lại cho ông Trần Ngọc Châu 100.000.000 (Một trăm triệu đồng) tiền đặt cọc.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, ngày 08/10/2021 ông N và bà H đã làm đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 27/02/2021 và không đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 100.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Nguyên đơn ông C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý đối với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, cụ thể Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm;

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 bị đơn vợ chồng ông N, bà H; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Trong vụ án này các đương sự chỉ tranh chấp về hợp đồng đặt cọc nên xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là có căn cứ.

[2] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông C và người làm chứng là ông Cường có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Cường và ông Cường theo thủ tục chung.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Phạm Minh N và bà Nguyễn Thị H thì:

[3.1] Cả nguyên đơn ông Trần Ngọc C và bị đơn vợ chồng ông Phạm Minh N và bà Nguyễn Thị H đều thừa nhận vào ngày 27/02/2021 giữa ông Trần Ngọc C với vợ chồng ông N bà H có ký một hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận việc chuyển nhượng diện tích đất chiều ngang 10m chiều dài 51m thuộc một phần thửa 50 tờ bản đồ 26, bản đồ đo đạc năm 2019 xã Lộc Đ, huyện B với giá chuyển nhượng là 617.000.000 đồng và vợ chồng ông N bà H đã nhận cọc của ông C số tiền 100.000.000 đồng, số tiền 517.000.000 đồng còn lại ông C hẹn ngày 19/3/2021 sẽ thanh toán hết. (Bút lục 19, 20).

[3.2] Đến ngày 19/3/2021 ông C gọi vợ chồng ông N bà H ra phòng công chứng nhưng không giao số tiền còn lại cho vợ chồng ông N bà H vì ông C cho

rằng hai bên không làm thủ tục chuyển nhượng được do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hết trang.

[3.3] Sau khi đặt cọc thì Hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2021 giữa ông Trần Ngọc C với vợ chồng ông Phạm Minh N và bà Nguyễn Thị H không đúng theo quy định của pháp luật mặc dù ông C đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông N, bà H diện tích đất chiều ngang 10m chiều dài 51m thuộc một phần thửa 50 tờ bản đồ 26, bản đồ đo đạc năm 2019 xã Lộc Đ, huyện B nhưng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên hộ Nguyễn Văn Cương. Do vậy tại thời điểm này toàn bộ tài sản trên chưa sang tên cho vợ chồng ông N, bà H nên vợ chồng ông N, bà H chưa được pháp luật công nhận, ông C cam kết khi nào các bên làm thủ tục chuyển nhượng thì ông sẽ đứng ra ký các giấy tờ nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ Nguyễn Văn Cương thì phải có những người khác nữa chứ không riêng gì một mình ông C.

[4] Thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 19/3/2021 ông C cùng vợ chồng bà H, ông N với ông C đến phòng công chứng để làm thủ tục sang tên từ tên ông C sang tên ông C nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng được vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hết trang 4 công chứng viên yêu cầu làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới rồi sau đó mới làm thủ tục chuyển nhượng, điều này được ông C và vợ chồng ông N bà H thừa nhận, chứng tỏ rằng 19/3/2021 ông C có đến phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng được.

[5] Các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng đất theo giấy bán đất và đặt cọc ngày 27/02/2021 không phải lỗi hoàn toàn ở ông C. Hơn nữa, hợp đồng đặt cọc giữa ông C với vợ chồng ông N bà H không đúng theo quy định của pháp luật nên phải hoàn trả cho nhau những gì đã giao nhận. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 275 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc C. Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc (Tiêu đề giấy bán đất và đặt cọc) giữa ông Trần Ngọc C với vợ chồng ông Phạm Minh N và bà Nguyễn Thị H được ký kết ngày 27/02/2021. Buộc vợ chồng ông Phạm Minh N và bà Nguyễn Thị H trả lại cho ông Trần Ngọc C 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng tiền đặt cọc là có căn cứ.

[6] Từ những phân tích trên xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất, nội dung của vụ án. Bị đơn ông N và bà H kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để làm thay đổi tính chất, nội dung vụ án. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông N và bà H cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí:

Bị đơn ông N và bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định của pháp luật.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông N và bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông N và bà H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc Châu về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” với vợ chồng ông Phạm Minh N và bà Nguyễn Thị H.

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc (Tiêu đề giấy bán đất và đặt cọc) theo giấy viết tay giữa ông Trần Ngọc C với vợ chồng ông Phạm Minh N và bà Nguyễn Thị H được ký kết ngày 27/02/2021.

Buộc vợ chồng ông Phạm Minh N và bà Nguyễn Thị H trả lại cho ông Trần Ngọc C 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) tiền đặt cọc.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”.

2. Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Buộc vợ chồng ông Phạm Minh N và bà Nguyễn Thị H phải nộp 5.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 600.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông N đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00004092 ngày 12/10/2021 và số tiền 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00004091 ngày 12/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B. Vợ chồng ông N, bà H phải nộp tiếp số tiền 5.300.000 đồng (*Năm triệu ba trăm nghìn đồng*).

Hoàn trả lại cho ông Trần Ngọc C 2.800.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004976 ngày 25 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

Trường hợp Bản án 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 bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 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.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Vân

Vũ Thị Nguyệt

Nguyễn Văn Thanh

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV & THA;
- TAND huyện B;
- CCTHADS huyện B;
- Các đương sự;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Lưu án văn; lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Thanh

