

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 104/2020/DS-PT

Ngày: 27/8/2020

V/v Tranh chấp về 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:* Bà Vũ Thị Nguyệt

*Các Thẩm phán:*

Ông Đặng Ngọc Bình

Bà Lê Thị Vân

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Phương Chi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 27 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 93/2020/TLPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2020 về việc “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 02/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 240/2020/QĐ-PT ngày 04/8/2020 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Phạm Xuân D, sinh năm 1961

Bà Trần Thị T, sinh năm 1962

Địa chỉ: PĐP, phường LT, BL, Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đỗ Hữu S, sinh năm: 1952. Địa chỉ: HG, Phường M, BL, Lâm Đồng theo văn bản ủy quyền ngày 16/10/2019.

**2. Bị đơn:** Ông Dương Văn N, sinh năm 1949

Bà Nguyễn Thị Kim S, sinh năm 1949

Địa chỉ: PĐP, phường LT, BL, Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Ngọc T1, sinh năm: 1973. Địa chỉ: Phường H, BL, Lâm Đồng theo văn bản ủy quyền ngày 23/11/2019.

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

3.1. Anh Dương Minh Th, sinh năm 1990

Địa chỉ: PĐP, phường LT, BL, Lâm Đồng.

3.2. Anh Dương Minh Tr, sinh năm 1986

Địa chỉ: PĐP, phường LT, BL, Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Tr, anh Th: Ông Trần Ngọc T, sinh năm 1973. Địa chỉ: Phường H, BL, Lâm Đồng theo văn bản ủy quyền ngày 13/02/2020.

*4. Người kháng cáo: Ông Phạm Xuân D, bà Trần Thị T –nguyên đơn  
(Ông S1, ông T1 có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên toà)*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đỗ Hữu S trình bày:*

Vào ngày 15/11/2017, vợ chồng ông D, bà T cùng vợ chồng ông Dương Văn N, bà Nguyễn Thị Kim S đã ký kết hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng với vợ chồng ông Dương Văn N, bà Nguyễn Thị Kim S toàn bộ thửa đất số 462, tờ bản đồ số F.134.I, diện tích 271m<sup>2</sup> được Ủy ban nhân dân thành phố BL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BR 254565 ngày 31/12/2013 (*sau đây gọi tắt là thửa 462*) và một phần thửa đất số 554, tờ bản đồ số 6 được Ủy ban nhân dân thành phố BL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất CH 454456 ngày 26/10/2017 (*sau đây gọi tắt là thửa 554*), với kích thước cụ thể: chiều ngang mặt tiền đường PĐP là 07m (*tính từ mép bên trái thửa đất nhìn từ phía mặt đường vào*) và chiều dài chạy hết thửa đất, tọa lạc tại phường LT, thành phố BL. Số tiền đặt cọc là 150.000.000đ, thời hạn đặt cọc là 90 ngày, kể từ ngày 15/11/2017. Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì trong thời hạn đặt cọc, bên nhận đặt cọc (*ông N, bà S*) phải tiến hành làm thủ tục tách phần thửa đất cùng với vị trí và diện tích như đã thỏa thuận theo quy định của pháp luật. Sau khi ông N bà S tách được phần thửa đất như đã thỏa thuận và trong thời hạn đặt cọc thì hai bên phải tiến hành việc ký kết hợp đồng sang nhượng tại cơ quan công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Sau khi nhận tiền đặt

cọc, ông N, bà S đã giao đất cho vợ chồng ông D, bà T sử dụng, quản lý. Do đã hết thời hạn như đã thỏa thuận nhưng phía ông N, bà S không làm thủ tục tách thửa sang tên cho ông D, bà T. Phía ông N, bà S đề nghị ông D, bà T cho thêm thời hạn nên hai bên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 15/11/2017 và thống nhất ký lại hợp đồng đặt cọc mới ngày 12/3/2018 để ông N, bà S có thêm thời gian thực hiện việc tách thửa đất như thỏa thuận và trong hợp đồng nêu rõ, nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc thực hiện nghĩa vụ thì phải trả lại tiền đặt cọc và bồi thường một khoản tiền gấp ba lần số tiền đặt cọc. Tuy nhiên, ông N, bà S vẫn không làm được thủ tục tách các thửa đất như thỏa thuận.

Đến ngày 15/6/2018 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố BL trả lại hồ sơ xin tách thửa đất với lý do không đủ điều kiện tách thửa đất theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Sau đó ông N, bà S không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng và đề nghị trả lại tiền đặt cọc.

Nay nguyên đơn yêu cầu vợ chồng ông Dương Văn N và bà Nguyễn Thị Kim S tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất cho nguyên đơn đối với thửa đất 462 và một phần thửa 554 với kích thước cụ thể, chiều ngang mặt tiền đường PDP là 07m (*tính từ mép bên trái thửa đất nhìn từ phía mặt đường vào*) và chiều dài chạy hết thửa đất, tọa lạc tại phường LT, thành phố BL theo hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2018.

Trong trường hợp không tiếp tục chuyển nhượng được thì nguyên đơn đề nghị vợ chồng ông N, bà S phải trả cho nguyên đơn số tiền 600.000.000đ, trong đó có 150.000.000đ tiền đặt cọc và 450.000.000đ tiền phạt cọc và chi phí canh tác, cải tạo, trồng mía, đầu tư trên đất là 9.500.000đ. Tổng cộng là 609.500.000đ.

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của bị đơn ông Trần Ngọc T1 trình bày:* Vợ chồng ông N, bà S có ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng nguyên đơn đúng như ông D, bà T trình bày lần đầu ngày 15/11/2017 để chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 462 và một phần thửa 554. Số tiền đặt cọc cho 02 thửa là 150.000.000đ, giá chuyển nhượng 02 thửa đất là 570.000.000đ. Trong nội dung hợp đồng đặt cọc quy định thời gian đặt cọc là 90 ngày, trong thời hạn này ông N, bà S có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa đất với phần diện tích như đã thỏa thuận và chuyển nhượng theo qui định của pháp luật.

Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 15/11/2017, ông N, bà S đã bàn giao đất cho ông D, bà T quản lý, sử dụng, đồng thời ông N, bà S làm các thủ tục xin tách thửa đất tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố BL. Tuy nhiên vẫn chưa tách thửa được, do phía ông D, bà T nhắc nhở nhiều lần và khi trao đổi với phía ông D, bà T nói có người quen sẽ tách thửa được nên hai bên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 15/11/2017 và thống nhất ký lại hợp đồng đặt

cọc ngày 12/3/2018 để ông N, bà S có thời gian tách thửa và làm hợp đồng chuyển nhượng.

Sau đó, ông N, bà S đã tiếp tục gửi đơn yêu cầu tách thửa. Đến ngày 15/6/2018 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố BL trả lại hồ sơ xin tách thửa đất với lý do: Một phần thửa đất của ông N, bà S chuyển nhượng cho ông D, bà T không đủ điều kiện tách thửa đất theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Sau khi nhận được hồ sơ bị trả lại vợ chồng ông N, bà S nhiều lần gặp mặt ông D, bà T đề nghị được trả lại số tiền đặt cọc và trả thêm 50.000.000đ vì không tách được thửa đất nhưng ông D, bà T không đồng ý mà yêu cầu bồi thường gấp ba lần theo như đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Nay ông D, bà T khởi kiện bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc thì không đồng ý, lý do không thực hiện được vì Nhà nước không cho tách thửa. Đối với yêu cầu khởi kiện ông N, bà S trả số tiền 600.000.000đ, trong đó có 150.000.000đ tiền đặt cọc và 450.000.000đ tiền phạt cọc thì ông N, bà S không đồng ý, chỉ đồng ý trả lại số tiền đã đặt cọc 150.000.000đ với lý do Nhà nước không cho tách thửa đất nên ông N, bà S hoàn toàn không biết và không có lỗi.

Đối với yêu cầu trả chi phí canh tác, cải tạo, trồng mía, đầu tư trên đất là 9.500.000đ của nguyên đơn thì ông N, bà S đồng ý. Vì khi ông N, bà S thông báo không thể tách thửa đất để chuyển nhượng nữa thì ông N, bà S đã trực tiếp quản lý đất từ đó đến nay.

Về chi phí tố tụng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*+ Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Ngọc T1 trình bày: Anh Tr, anh Th là con của ông N, bà S, có liên quan đến vụ án do thửa đất số 462, tờ bản đồ số F.134.I, diện tích 271m<sup>2</sup> được Ủy ban nhân dân thành phố Bảo Lộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất BR 254565 ngày 31/12/2013 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Kim S. Anh Tr và anh Th thống nhất với ý kiến của ông N, bà S.*

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại bản án số 12/2020/DS-ST ngày 02/6/2020, Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Xuân D, bà Trần Thị T. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 12/03/2018 giữa ông Phạm Xuân D, bà Trần Thị T và ông Dương Văn N, bà Nguyễn Thị Kim S là vô hiệu.

Buộc ông Dương Văn N và bà Nguyễn Thị Kim S phải trả cho ông Phạm Xuân D, bà Trần Thị T số tiền đặt cọc 150.000.000đ và tiền chi phí đầu tư, cải tạo trồng cây trên đất 9.500.000đ, tổng cộng 159.500.000đ.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Xuân D, bà Trần Thị T về việc yêu cầu ông Dương Văn N, bà Nguyễn Thị Kim S trả số tiền phạt cọc là 450.000.000đ.

3. Chi phí tố tụng: Buộc ông Dương Văn N, bà Nguyễn Thị Kim S có trách nhiệm trả cho ông Phạm Xuân D, bà Trần Thị T số tiền 400.000đ.

4. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 16/2019/QĐ-BPKCTT ngày 29/10/2019 được giải quyết theo quy định tại Điều 138 Bộ luật Tố tụng dân sự.

5. Về án phí:

Ông Phạm Xuân D, bà Trần Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 22.000.000đ nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.890.000đ theo biên lai thu số AA/2016/0016410 ngày 29/10/2019 và 300.000đ theo biên lai thu số AA/2016/0016407 ngày 28/10/2019 của chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bảo Lộc. Ông Phạm Xuân D, bà Trần Thị T còn phải nộp tiếp số tiền án phí 7.810.000đ.

Ông Dương Văn N, bà Nguyễn Thị Kim S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.975.000đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 03/6/2020, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu buộc bị đơn phải thanh toán số tiền phạt cọc 450.000.000đ.

Tại phiên tòa hôm nay,

Ông S1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền phạt cọc là 150.000.000đ.

Ông T1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý với yêu cầu phạt cọc số tiền 150.000.000đ của đại diện nguyên đơn. Đồng thời, xin miễn án phí do bị đơn là người cao tuổi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản

án sơ thẩm về phần án phí do bị đơn là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn án phí nên cần miễn án phí cho bị đơn.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Ông Phạm Xuân D, bà Trần Thị T và ông Dương Văn N, bà Nguyễn Thị Kim S có thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 462 và một phần thửa đất số 554 tọa lạc tại thành phố Bảo Lộc. Ông D, bà T đã đặt cọc số tiền 150.000.000đ để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng. Do hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được, ông D, bà T khởi kiện yêu cầu ông N, bà S hoàn trả lại 150.000.000đ tiền đặt cọc và 450.000.000đ tiền phạt cọc. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn nên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” là có căn cứ.

[2] Nguyên đơn chỉ kháng cáo yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền phạt cọc là 450.000.000đ. Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật.

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông D, bà T yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền phạt cọc 150.000.000đ.

Theo khoản 2 Điều 2 hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2018 các bên đã thỏa thuận: “*Thời hạn đặt cọc là 90 ngày, kể từ ngày hợp đồng công chứng có hiệu lực pháp luật. Trong thời gian này, bên A phải tiến hành việc tách thửa cùng với vị trí và diện tích như đã thỏa thuận. Sau khi bên A tách được phần thửa như đã thỏa thuận và trong thời hạn đặt cọc thì hai bên phải tiến hành việc ký kết Hợp đồng sang nhượng tại cơ quan Công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật*”. Ông N, bà S đã nộp hồ sơ xin tách thửa đất theo thỏa thuận. Tuy nhiên, toàn bộ hồ sơ xin tách thửa đất của ông N, bà S đã bị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bảo Lộc trả lại. Lý do, diện tích một phần thửa đất 554 thuộc tờ bản đồ số 6 (F.134.I) không đủ điều kiện tách thửa theo khoản 3 Điều 1 Quyết định số 33/2015/QĐUB ngày 16/4/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Theo đó, diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng thì diện tích tối thiểu của lô đất là 250m<sup>2</sup>, kích thước chiều ngang tối thiểu của lô đất là 12m. Tuy nhiên, thửa đất 554 diện tích 151m<sup>2</sup> (với kích thước chiều ngang 7m mặt tiền đường Phan Đình Phùng và chiều dài đến hết thửa đất) là không đủ điều kiện để tách thửa. Do vậy, ông N, bà S không thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận là do sự kiện khách quan nên không có căn cứ để buộc ông N, bà S phải chịu phạt cọc. Cấp sơ thẩm

đã đánh giá đúng tính chất của vụ án, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là đúng pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[3] Về án phí: Bị đơn ông D, bà T là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí và đã có đơn xin miễn án phí. Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí, miễn toàn bộ án phí sơ thẩm cho bị đơn. Do đó cần sửa Bản án sơ thẩm về phần án phí.

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng phí, án phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Xuân D, bà Trần Thị T. Sửa Bản án sơ thẩm về phần án phí.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Xuân D, bà Trần Thị T. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 12/03/2018 giữa ông Phạm Xuân D, bà Trần Thị T và ông Dương Văn N, bà Nguyễn Thị Kim S là vô hiệu.

Buộc ông Dương Văn N và bà Nguyễn Thị Kim S phải trả cho ông Phạm Xuân D, bà Trần Thị T số tiền đặt cọc 150.000.000đ và tiền chi phí đầu tư, cải tạo trồng cây trên đất 9.500.000đ, tổng cộng 159.500.000đ (*Một trăm năm mươi chín triệu, năm trăm nghìn đồng*).

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015.*

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Xuân D, bà Trần Thị T về việc yêu cầu ông Dương Văn N, bà Nguyễn Thị Kim S trả số tiền phạt cọc là 450.000.000đ.

3. Chi phí tố tụng: Buộc ông Dương Văn N, bà Nguyễn Thị Kim S có trách nhiệm trả cho ông Phạm Xuân D, bà Trần Thị T số tiền 400.000đ (*Bốn trăm nghìn đồng*).

4. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 16/2019/QĐ-BPKCTT ngày 29/10/2019 được giải quyết theo quy định tại Điều 138 Bộ luật Tố tụng dân sự.

5. Về án phí:

Ông Phạm Xuân D, bà Trần Thị T phải chịu 22.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm, 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.890.000đ theo biên lai thu số AA/2016/0016410 ngày 29/10/2019; 300.000đ theo biên lai thu số AA/2016/0016407 ngày 28/10/2019 và 300.000đ theo biên lai thu số AA/2016/0016837 ngày 19/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bảo Lộc. Ông Phạm Xuân D, bà Trần Thị T còn phải nộp tiếp số tiền 7.810.000đ (*Bảy triệu, tám trăm mười nghìn đồng*) án phí.

*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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành theo quy định tại các Điều 6, 7 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- TANDTC (1);
- VKSND tỉnh LD (1);
- TAND Tp. Bảo Lộc (02);
- Phòng KTNV&THA (1);
- Các đương sự (4);
- Lưu AV – HS (3).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
(*đã ký*)

**Vũ Thị Nguyệt**