

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH L**

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

Bản án số: 62/2022/DS-PT

Ngày: 25 - 5 - 2022

V/v: “Tranh chấp Hợp đồng

Dân sự có đặt cọc”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH L

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Đức

Bà Lê Thị Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh L.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh L: Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh L; xét xử phúc thẩm công khai vụ Dân sự thụ lý số 63/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 4 năm 2022 về việc “Tranh chấp Hợp đồng Dân sự có đặt cọc”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 23/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 111/2022/QĐ-PT ngày 06/5/2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 135/2022/QĐ-PT ngày 19/5/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông K'B, sinh năm 1967; cư trú tại thôn 3, xã Đ, huyện D, tỉnh L, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đinh Văn S, sinh năm: 1974; địa chỉ: Số 56 P, tổ 15, thị trấn D, huyện D, tỉnh L; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 146, quyền số 01/2021-SCT/HĐ,GD do Ủy ban nhân dân thị trấn D, huyện D, tỉnh L chứng thực ngày 15/11/2021), vắng mặt.

- Bị đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm: 1981; cư trú tại số 64 thôn 5, xã H, huyện D, tỉnh L, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Vũ Phú H, sinh năm: 1979; cư trú tại số 60/20, đường H, Phường 5, quận G, Thành phố H (Văn bản ủy quyền số 78, quyền số 01 SCT/CK do Văn phòng công chứng Trần Văn T chứng thực ngày 12/01/2022), có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Ka S (Ka H), sinh năm: 1965; cư trú tại thôn 3, xã Đ, huyện D, tỉnh L, vắng mặt.

2/ Bà Lê Thị N; cư trú tại số 116 thôn 1 xã H, huyện D, tỉnh L, vắng mặt.

3/ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1965; cư trú tại thôn 10, xã H, huyện D, tỉnh L, vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Trần Thị H – Bị đơn (ông Vũ Phú H đại diện kháng cáo).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 12/11/2021 của ông K'B, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Đinh Văn S, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, thì:

Ông K'B và bà Trần Thị H có ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 12/7/2021, hợp đồng do bà H soạn sẵn. Theo đó, bà H sẽ chuyển nhượng cho ông K'B diện tích đất 10.371,9m² thuộc thửa số 05 tờ bản đồ số 02 tại xã Liên Đàm, huyện D với giá 700.000.000đ. Toàn bộ diện tích đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Ông K'B đã đặt cọc 300.000.000đ; số tiền còn lại 400.000.000đ hai bên thỏa thuận trong vòng 90 ngày kể từ ngày 12/7/2021 đến ngày 12/10/2021 sau khi ra Văn phòng công chứng để thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì ông K'B phải thanh toán hết cho bà H. Tuy nhiên, đến ngày 12/10/2021 bà H không đến Văn phòng công chứng Trần Văn T tại xã H, huyện D để thực hiện ký kết Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho ông K'B như thỏa thuận.

Nay ông K'B khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết vào ngày 12/7/2021 giữa ông K'B và bà Trần Thị H. Buộc bà Trần Thị H có trách nhiệm trả lại cho ông K'B số tiền đã nhận đặt cọc là 300.000.000đ và số tiền bị phạt cọc là 300.000.000đ. Tổng cộng là 600.000.000đ.

- Bà Trần Thị H xác nhận bà và ông K'B có ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 12/7/2021. Mục đích của việc ký kết hợp đồng này là để đảm bảo cho việc hai bên sẽ tiến tới việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 10.371,9m² thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 02, tại xã Liên Đàm, huyện D vào ngày 12/10/2021. Các bên thống nhất, ông K'B

sẽ chịu trách nhiệm hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, sang tên diện tích đất nêu trên. Bà xác định có nhận của ông K'B 300.000.000đ tiền đặt cọc. Dù đã nhiều lần yêu cầu ông K'B đến Văn phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định và thanh toán tiếp số tiền 400.000.000đ như đã thỏa thuận nhưng ông K'B cố tình né tránh. Đến ngày 04/11/2021, ông K'B có viết giấy cam kết đúng ngày 12/11/2021 sẽ thanh toán hết số tiền 400.000.000đ còn lại, nếu không thực hiện thì ông K'B đồng ý mất số tiền 300.000.000đ đã đặt cọc. Việc hai bên không thể tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nêu trên là do lỗi của ông K'B không đến Văn phòng công chứng để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng và không thanh toán số tiền 400.000.000đ còn lại như đã cam kết.

Nay ông K'B khởi kiện yêu cầu bà trả lại tiền cọc đã nhận và chịu phạt cọc với số tiền 300.000.000đ thì bà không chấp nhận.

Ngoài ra, người đại diện theo ủy quyền của bà H là ông Huấn còn trình bày bổ sung: Đề nghị 02 người môi giới là bà Lê Thị N và ông Nguyễn Văn T trả lại cho ông K'B 90.000.000đ. Bà H đồng ý trả lại cho ông K'B 210.000.000đ. Trường hợp ông K'B không đồng ý thì yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất. Nếu ông K'B không đồng ý cả hai yêu cầu trên thì thay mặt bà H, ông Huấn yêu cầu Tòa án buộc ông K'B phải bị mất số tiền 300.000.000đ đã đặt cọc.

- Theo lời trình bày của bà Ka S thì: Bà là vợ của ông K'B, bà còn có tên gọi khác là Ka H. Số tiền mà ông K'B dùng để đặt cọc cho bà H là nguồn tiền chung của hai vợ chồng.

Do vậy, bà đề nghị bà H nếu có trả lại tiền cọc thì phải trả lại cho cả hai vợ chồng bà. Ông K'B cũng đồng ý đối với yêu cầu này của bà Ka S.

Tại buổi hòa giải ngày 23/12/2021, người đại diện theo ủy quyền của ông K'B là ông Đình Văn S, xin rút lại một phần nội dung yêu cầu khởi kiện, cụ thể ông K'B chỉ yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/7/2021; yêu cầu bà H trả lại cho ông K'B số tiền 300.000.000đ đã nhận đặt cọc; không yêu cầu phạt cọc. Còn bà H đồng ý hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/7/2021 và đồng ý trả lại cho ông K'B 300.000.000đ đã nhận đặt cọc. Tuy nhiên hiện nay do hoàn cảnh của bà rất khó khăn, đề nghị khi nào chuyển nhượng được đất thì bà sẽ trả số tiền nêu trên cho ông K'B.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà H là ông Huấn đồng ý hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/7/2021; xác định lỗi dẫn đến việc hủy bỏ hợp đồng hoàn toàn là do ông K'B nên không đồng ý trả lại số tiền nhận cọc đã nhận là 300.000.000đ.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn Văn T thì: ông không đồng ý trả lại tiền cho bà H, lý do là công việc môi giới của ông đã hoàn thành.

- Theo lời trình bày của bà Lê Thị N thì: Bà không liên quan đến việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa bà H và ông K'B nên không đồng ý trả tiền cho bà H.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 08/2022/DS-ST ngày 23/02/2022; Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh L đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông K'B.

Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/7/2021 về việc chuyển nhượng diện tích đất 10.371,9m² tờ bản đồ số 02, tại thôn 09, xã Liên Đàm, huyện D giữa bên đặt cọc là ông K'B và bên nhận cọc là bà Trần Thị H.

Buộc bà Trần Thị H phải trả lại cho vợ chồng ông K'B và bà Ka S (còn có tên gọi khác là Ka H) số tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000đ.

Đình chỉ phần yêu cầu phạt cọc 300.000.000đ của ông K'B theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/7/2021 giữa bà Trần Thị H và ông K'B.

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

Ngày 24/02/2022, người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị H là ông Vũ Phú H có đơn kháng cáo, đề nghị hủy Bản án sơ thẩm; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K'B.

Tại phiên tòa,

Ông Vũ Phú H, người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị H, vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L 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 nội dung: đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc ông K'B có đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/7/2021

giữa ông K'B với bà Trần Thị H; yêu cầu bà H trả lại cho ông số tiền đã nhận đặt cọc là 300.000.000đ và số tiền bị phạt cọc là 300.000.000đ. Bà H không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên là “Tranh chấp Hợp đồng Dân sự có đặt cọc” là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bà H thì thấy rằng:

[2.1] Bà H và ông K'B đều thừa nhận có tham gia ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/7/2021 theo đó, bà H có nhận của ông K'B số tiền đặt cọc là 300.000.000đ để đảm bảo cho việc hai bên sẽ tiến tới ký kết Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đối với lô đất có diện tích 103.71,9 m² thuộc thửa số 05, bản đồ số 02, xã Liên Đàm, huyện D vào ngày 12/10/2021. Do đó, căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[2.2] Theo nội dung của Hợp đồng đặt cọc vừa nêu thì cũng thể hiện diện tích đất mà các bên giao dịch chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, chỉ có giấy trích lục, nên các bên tiến hành chuyển nhượng đất theo trích lục thửa đất. Điều này cũng phù hợp với nội dung Biên bản xác minh do Tòa án nhân dân huyện D thực hiện ngày 06/01/2022 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D, đó là: tính đến thời điểm xác minh (ngày 06/01/2022) thì diện tích đất nói trên vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và phù hợp với trích đo thửa đất mà ông Huấn xuất trình tại phiên tòa hôm nay cũng thể hiện nội dung đến ngày 23/02/2022 thì diện tích đất 10.371,9 m² tại thửa đất số 05, bản đồ số 02, xã Liên Đàm, huyện D cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Do vậy giao dịch giữa ông K'B và bà H không phù hợp với quy định tại các Điều 167, 168 và 186 Luật Đất đai năm 2013 nên Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/7/2021 bị vô hiệu tại thời điểm giao kết. Cả ông K'B và bà H đều biết diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nên đều có lỗi bằng nhau trong việc làm cho Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự để hủy hợp đồng đặt cọc nói trên và buộc bà H phải trả cho vợ chồng ông K'B, bà Ka S (Ka H) số tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000đ là có căn cứ và đúng pháp luật.

[3] Đối với yêu cầu phạt cọc của ông K'B, quá trình giải quyết tại giai đoạn sơ thẩm nguyên đơn đã rút; cấp sơ thẩm đã đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với yêu cầu này nên không đề cập.

[4] Đối với lời trình bày của bà H thể hiện nội dung sau khi nhận 300.000.000đ tiền cọc của ông K'B thì bà có giao cho bà N và ông T 90.000.000đ là tiền chi phí cho việc môi giới chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho ông K'B. Do trong vụ án này các bên không tranh chấp số tiền vừa nêu nên không xem xét.

Trường hợp sau này bà H có tranh chấp thì được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác để yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

[5] Với những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên ông K'B không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là 15.300.000đ (trong đó có 15.000.000đ án phí Dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền 300.000.000đ phải trả lại cho nguyên đơn và 300.000đ đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc).

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà H không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 122, 328, 422, 423 và Điều 427 Bộ luật Dân sự 2015;
- Căn cứ Điều 30 và Điều 33, 35, 37 Luật Hôn nhân và gia đình;
- Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27, khoản 1 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 và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị H. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K'B về việc: “Tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc” đối với bà Trần Thị H.

Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông K'B và bà Trần Thị H ngày 12/7/2021 về việc chuyển nhượng lô đất có diện tích 10.371,9m², tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại thôn 09, xã Liên Đàm, huyện D.

Buộc bà Trần Thị H phải trả lại cho vợ chồng ông K'B, bà Ka S (Ka H) số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận việc rút yêu cầu khởi kiện của ông K'B về việc yêu cầu phạt cọc với số tiền 300.000.000đ. Đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với yêu cầu nói trên.

Hậu quả của việc đình chỉ giải quyết vụ án: Quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án của đương sự được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều

218 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Ông K'B không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm. Ông K'B được nhận lại số tiền 14.300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006324 ngày 24/11/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện D, tỉnh L.

Bà Trần Thị H phải chịu 15.300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm: Bà Trần Thị H phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006514 ngày 11/3/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện D, tỉnh L. Bà H đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh L (01);
- Phòng KT-NV&THA (01);
- TAND huyện D (01);
- Chi cục THADS huyện D (01);
- Đường sự (05);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

(Đã ký)

Huỳnh Châu Thạch