TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 188/2024/DS-PT
Ngày: 09 -12 -2024
V/v:Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, phạt 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 toạ phiên tòa: Ông Đỗ Mạnh Hùng

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Vân

Ông Đặng Ngọc Bình

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Nghị – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên toà: Ông Trần Minh Công – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 12 năm 2024, tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 214/2024/TLPT-DS ngày 15/10/2024, về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 108/2024/DS-ST ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 469/2024/QĐ-PT ngày 06/11/2024; Quyết định hoãn phiên toà số: 231/2024/QĐ-PT ngày 27/11/2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Vũ Đức D, sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1972; địa chỉ: thôn Q, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền bà Phạm Huyền T1, sinh năm 2000; địa chỉ: xã N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (văn bản uỷ quyền ngày 02/12/2024).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ông Triệu Văn Đ, sinh năm 1975; địa chỉ: thôn Q, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

Ông Trần Khắc M, sinh năm 1984; địa chỉ: thôn Y, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

Theo đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn ông Vũ Đức D:

Ngày 12/02/2022, ông có ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị T để nhận chuyển nhượng diện tích đất 8.113,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 216, tờ bản đồ bản đồ 59 tại xã P, huyện L với giá thỏa thuận 1.549.716.700 đồng (nhận chuyển nhượng theo m^2). Bà T cho biết đây là thửa đất đứng tên cá nhân, tài sản riêng nên không cần ông Triệu Văn Đ là chồng ký hợp đồng đặt cọc. Để làm tin ông đã đặt cọc cho bà T số tiền là 100.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày đặt cọc, bà T có nghĩa vụ ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông. Bà T là người trực tiếp làm thủ tục tách diện tích đất trên từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 053332 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 28/11/2014 cho vợ chồng ông Đ, bà T, thành thửa đất mới đứng tên bà T, sau đó chuyển nhượng cho ông. Nếu ông không nhận chuyển nhượng thì sẽ mất số tiền đã đặt cọc, còn nếu bà T không thực hiện thì phải trả lại tiền nhận đặt cọc 100.000.000 đồng và một khoản tiền bằng hai lần số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Tuy nhiên, đã quá thời hạn chuyển nhượng nhưng bà T vẫn không thực hiện. Đến ngày 26/8/2022, bà T lập Biên bản thỏa thuận gia hạn thêm 45 ngày, nhưng vẫn không thực hiện được; tại Biên bản thỏa thuận ngày 26/8/2022 thể hiện nội dung *"...Nhưng đến hôm nay bên B (bà T) vẫn không cung cấp được hồ sơ giấy tờ liên quan như đã thỏa thuận. Vậy bên A (ông D) yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và bên B có trách nhiệm hoàn lại tiền đặt cọc cho bên A theo hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 12/02/2022". "Bên B cam kết trong vòng 45 ngày (Bốn lăm ngày) kể từ ngày 26/8/2022. Sẽ cung cấp đủ hồ sơ, giấy tờ liên quan để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu không thực hiện được thì bên B có trách nhiệm hoàn trả tiền cọc cho bên A*". Các bên thỏa thuận trên có nghĩa là nếu bà T không thực hiện được thì sẽ quay trở lại hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 12/02/2022 để phạt cọc.

Đến ngày 09/8/2023, bà T yêu cầu ông chuyển khoản thêm số tiền 100.000.000 đồng với lý do để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới.

Sau nhiều ngày không liên lạc được với bà T, đến ngày 30/8/2023 ông phát hiện diện tích đất 8.113,7m^2 thuộc thửa đất số 218 (Thửa cũ 216), tờ bản đồ bản đồ số 59 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK907786 cho bà T ngày 20/02/2023, sau đó bà T đã thế chấp vay tiền được công chứng tại Văn phòng C, địa chỉ: Thị trấn N, huyện L từ ngày

30/05/2023.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà T vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất và thu hoạch cà phê. Do đó, bà T cho rằng ông cho ông Trần Khắc M thuê lại quyền sử dụng đất trên để thu hoạch cà phê hai vụ mùa là không đúng. Thực tế ông chỉ cho ông M thuê quyền sử dụng đất đối với thửa đất trước đây ông nhận chuyển nhượng của bà T, thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất và ông đã được cập nhật, điều chỉnh đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Quyền sử dụng đất này không tranh chấp).

Do bà T vi phạm hợp đồng đặt cọc đã ký kết nên yêu cầu Tòa án.

1/ Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 12/02/2022 giữa ông và bà Nguyễn Thị T đối với diện tích đất 8.113,7m^2 thuộc thửa đất số 216, tờ bản đồ số 59 tại xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

2/ Buộc bà Nguyễn Thị T phải thanh toán cho ông tổng số tiền 300.000.000 đồng (100.000.000 đồng tiền đặt cọc, 100.0000.000 đồng tiền giao cho bà T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc).

Xin rút đối với số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng theo yêu cầu khởi kiện ban đầu (Chỉ yêu cầu phạt cọc gấp đôi).

Theo lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị T là bà Phạm Huyền T1:

Xuất phát từ nhu cầu muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên ngày 12/02/2022 bà T có ký hợp đồng đặt cọc với ông D để chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 8.113,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 216, tờ bản đồ số 59 tại thôn L, xã P, huyện L; giá thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất trên là 1.549.716.700 đồng. Cùng ngày ký hợp đồng đặt cọc ông D đã đặt cọc cho bà T số tiền 100.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc hai bên thỏa thuận, khi nào bà T hoàn tất thủ tục tách thửa diện tích đất chuyển nhượng, sẽ đến Văn phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoàn tất thủ tục sang tên ông D theo quy định pháp luật. Do ông D mới chỉ đặt cọc cho bà T số tiền 100.000.000 đồng, nên bà T vẫn chưa tiến hành bàn giao đất cho ông D.

Do hết thời hạn làm thủ tục tách thửa như cam kết nên ngày 26/8/2022 bà T và ông D lập biên bản thỏa thuận cam kết nội dung *"...Nhưng đến hôm nay bên B (bà T) vẫn không cung cấp được hồ sơ giấy tờ liên quan như đã thỏa thuận. Vậy bên A (ông D) yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và bên B có trách nhiệm hoàn lại tiền đặt cọc cho bên A theo hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 12/02/2022". "Bên B cam kết trong vòng 45 ngày (Bốn lăm ngày) kể từ ngày 26/8/2022. Sẽ cung cấp đủ hồ sơ, giấy tờ liên quan để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu không thực hiện được thì bên B có trách nhiệm hoàn trả tiền đặt*

cọc cho bên A". Các bên thỏa thuận trên có nghĩa là nếu bà T không thực hiện được thì sẽ hoàn trả lại tiền đặt cọc cho ông D.

Đến tháng 02/2023, bà T đã làm xong thủ tục tách thửa cho ông D đối với diện tích đất 8.113,7m^2 thuộc thửa đất số 218 (Sau khi được tách từ thửa đất số 216), tờ bản đồ số 59, đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 907786 ngày 20/02/2023. Sau khi bà T nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đã liên lạc với ông D, nhưng ông D trả lời "Em không có tiền lấy, chị bán cho ai đi". Bà T vẫn muốn chuyển nhượng diện tích đất này cho ông D, nên yêu cầu ông D thanh toán trước số tiền 500.000.000đồng, số tiền còn lại bà T cho nợ đến năm sau thanh toán, nhưng ông D chỉ khất lần, khất lượt mà không thực hiện. Khi ông D không phản hồi về thời gian thanh toán tiền cụ thể, bà T đã liên hệ với ông D để hỏi thời gian thanh toán tiền và có mong muốn thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền thì ông D đồng ý. Thông tin trên chỉ được bà T và ông D trao đổi bằng lời nói chứng không có văn bản thỏa thuận.

Khi được sự đồng ý của ông D, bà T có vay của ông Lê Văn T2 số tiền 70.000.000 đồng, hai bên có ký kết hợp đồng vay tiền có biện pháp bảo đảm tại Văn phòng C theo Văn bản công chứng số 1351, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/5/2023. Đến ngày 08/01/2024, bà T đã trả số tiền đã vay cho ông T2, hai bên có lập hợp đồng thanh lý hợp đồng vay tiền có biện pháp bảo đảm tại Văn phòng C1 theo Văn bản công chứng số 62, quyển số 01/2024/ TP/CC-SCC/HĐGD, sau đó ông T2 đã trả lại cho bà T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Hiện nay bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T là người cất giữ, không cầm cố, thế chấp cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào.

Đến ngày 30/8/2023, ông D nói đến cuối tháng sẽ thanh toán tiền và hoàn tất thủ tục mua bán, nhưng ông D không thực hiện mà chỉ hẹn lần, hẹn lượt. Qua nhiều lần bà T yêu cầu ông D phải thanh toán thêm số tiền 500.000.000 đồng, nhưng ông D chỉ chuyển khoản cho bà T được 100.000.000 đồng.

Bà T đã chờ đợi ông D mất rất nhiều thời gian kể từ ngày hoàn tất thủ tục tách thửa cho đến nay, toàn bộ những lần liên lạc để nói chuyện và thương lượng với ông D đều liên lạc gọi điện thoại, không thể hiện bằng văn bản nào. Đồng thời, tuy bà T chưa bàn giao đất cho ông D, nhưng ông D lại cho ông M thuê để thu hoạch cà phê từ tháng 02/2022. Bà T đã chủ động liên hệ với ông M để đòi lại quyền sử dụng đất trên, nhưng ông M trả lời đang thuê từ ông D, không thuê từ bà T nên ông M nói khi nào thu hái cà phê xong sẽ trả lại. Ông M đã thu hái sản lượng cà phê của bà T được 02 năm, mỗi năm được 3.000kg cà phê nhân. Đầu năm 2024, do bà T đòi lại đất nhiều lần, nên ông M đã đồng ý trả lại diện tích đất trên cho bà T.

Do ông D vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bà T đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc

các bên đã ký kết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông D buộc bà T phải thanh toán tổng số tiền 300.000.000 đồng (100.000.000 đồng tiền đặt cọc, 100.0000.000 đồng tiền giao cho bà T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc do bà T vi phạm hợp đồng) thì bà T chỉ đồng ý thanh toán lại cho ông D 100.000.000 đồng mà ông D thanh toán thêm sau khi nhận đặt cọc. Đối với số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc 100.000.000 đồng thì bà T không đồng ý thanh toán, vì ông D là người vi phạm hợp đồng đặt cọc, ngoài ra ông D cũng đã cho ông M thuê lại quyền sử dụng đất để thu hái cà phê trong hai năm.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Triệu Văn Đ:

Trước đó các bên thỏa thuận chuyển nhượng ba Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông cũng đã ký chuyển nhượng cùng bà T sang tên trên hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với diện tích đất 8.113,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 216, tờ bản đồ số 59 tại thôn L, xã P, huyện L thì gặp trục trặc do phải tiến hành thủ tục tách thửa. Số tiền 100.000.000 đồng bà T là người nhận, sử dụng cho mục đích trang trải chăm lo cho gia đình nên ông không có ý kiến gì.

Năm 2022, do thủ tục tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khó khăn và bị cơ quan Nhà nước hạn chế, nên ông bà phải thực hiện việc tách sổ thông qua hình thức tặng cho quyền sử dụng đất. Ông cũng đã thực hiện thủ tục tặng cho bà T để sau này sang tên cho ông D theo thỏa thuận của các bên.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà nhiều lần thông báo cho ông D để sang tên, tuy nhiên ông D xin khất, ông bà cũng đã bàn giao đất cho ông D từ ngày ký hợp đồng đặt cọc. Sau này các văn bản thỏa thuận giữa bên mua và bên bán đều do bà T đại diện gia đình trao đổi.

Ông D xin khất và hứa hẹn rất nhiều lần nhưng đều thất hẹn, trong khi đất thì ông D cho người khác thuê. Đến nay ông D khởi kiện bà T yêu cầu trả cọc và phạt cọc thì ông thấy ông D không trung thực, khởi kiện không đúng sự thật. Ông D không mua nữa thì phải bị mất cọc.

Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Khắc M:

Ông là người môi giới bất động sản, ông có môi giới cho ông Vũ Đức D mua đất tại xã P, huyện L, trong đó có diện tích đất của bà Nguyễn Thị T. Ông có môi giới cho ông D mua diện tích đất 8.113,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 216,

tờ bản đồ số 59 tại xã P, huyện L và ông là người làm chứng trong hợp đồng đặt cọc giữa ông D và bà T.

Trước đây ông D có mua của bà T diện tích đất khoảng hơn 2 hecta đã được sang tên cho ông D theo quy định pháp luật. Sau khi nhận đất thì ông D cho ông thuê lại toàn bộ diện tích đất đứng tên ông D, nhưng không bao gồm diện tích đất 8.113,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 216, tờ bản đồ số 59 tại xã P, huyện L. Ông không thuê diện tích đất trên của ông D, do đó ông không canh tác, sử dụng và cũng không tác động gì đến diện tích đất này, nên ông không liên quan gì và không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này.

Toà án tiến hành hoà giải nhưng không được

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 108/2024/DSST ngày 11/9/2024 của Toà án nhân dân huyện Lâm Hà đã xử:

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phạt cọc 100.000.000 đồng của ông Vũ Đức D.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đức D về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" đối với bà Nguyễn Thị T.

Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 12/02/2022 giữa ông Vũ Đức D và bà Nguyễn Thị T đối với diện tích đất 8.113,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 216, tờ bản đồ số 59 tại xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Vũ Đức D số tiền 200.000.000 đồng (100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền giao làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đức D về việc yêu cầu phạt cọc đối với số tiền 100.000.000 đồng.

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

Ngày 24/9/2024, bị đơn bà Nguyễn Thị T kháng cáo không đồng ý một phần nội dung Bản án sơ thẩm. Đề nghị, Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa,

Bị đơn và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị chấp nhận kháng cáo. Nguyên đơn không kháng cáo đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các

đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: Đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị 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 tuyên huỷ biên bản thoả thuận ngày 26/8/2022.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Triệu Văn Đ, mặc dù đã được Toà án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 để tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc ngày 12/02/2022, giữa ông Vũ Đức D và bà Nguyễn Thị T ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 8.113,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 216, tờ bản đồ số 59 tại thôn L, xã P, huyện L với giá thỏa thuận 1.549.716.700 đồng; cùng ngày ông D đã đặt cọc cho bà T số tiền 100.000.000 đồng và hẹn trong vòng 90 ngày kể từ ngày viết giấy đặt cọc sẽ tiến hành bàn giao các giấy tờ để làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà T không thực hiện theo cam kết nên đến ngày 26/8/2022 hai bên lập biên bản thoả thuận trong vòng 45 ngày kể từ ngày 26/8/2022 bà T sẽ cung cấp đủ hồ sơ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nếu không thực hiện được thì trả lại cho ông D số tiền đã nhận cọc 100.000.000 đồng; Đến ngày 09/8/2023, theo yêu cầu của bà T ông D tiếp tục chuyển qua số tài khoản của bà T số tiền 100.000.000 đồng để bà làm thủ tục tách thửa nhưng đến nay bà T vẫn chưa hoàn tất thủ tục nên việc chuyển nhượng giữa hai bên không thực hiện được. Do đó, ông D khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 12/02/2022; Buộc bà T trả cho ông số tiền 300.000.000 đồng (trong đó 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng chuyển làm thủ tục tách thửa và yêu cầu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng); Bị đơn và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì hợp đồng đặt cọc không thực hiện được do lỗi của nguyên đơn nên chỉ đồng ý trả lại số tiền 100.000.000 đồng làm thủ tục tách thửa nên các bên phát sinh tranh chấp. Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" là chưa đầy đủ cần sửa lại quan hệ tranh chấp là *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc"* mới đúng với bản chất, nội dung vụ án.

[2] Tại phiên toà sơ thẩm, ông D rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng nên Toà án cấp sơ thẩm đình chỉ là phù hợp.

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm và tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn thừa nhận bà T có nhận số tiền 100.000.000 đồng do ông Vũ Đức D chuyển vào tài khoản của bà T và đồng ý trả

lại số tiền này. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh. Hiện nay các bên chỉ kháng cáo không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng.

[2.2] Xét tính hiệu lực của việc đặt cọc để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và bà T thì thấy rằng:

Nội dung của "*Hợp đồng đặt cọc mua bán đất" ngày 12/02/2022 bà Nguyễn Thị T là người đứng ra tiến hành giao kết với ông Vũ Đức D, có người làm chứng là ông Trần Khắc M "nội dung ông D đặt cọc cho bà T số tiền 100.000.000 đồng để đảm bảo cho việc chuyển nhượng toàn bộ lô đất điện tích 8.113,7m^2 thửa đất số 216, tờ bản đồ số 59 tại L - P - L - Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV053332 do UBND huyện L cấp ngày 28/11/2014 mang tên ông Triệu Văn Đ và bà Nguyễn Thị T với giá hai bên thoả thuận là 1549.716.700 đồng, trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc bà T sẽ giao toàn bộ giấy tờ, tách thửa để đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và ông D sẽ thanh toán hết số tiền còn lại".*

Xét việc các bên ký kết hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện, không bên nào bị ép buộc, mục đích và nội dung của thoả thuận đặt cọc không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Tuy nhiên, đến hạn bà T không thực hiện đúng như hai bên cam kết nên ông D yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc nêu trên nên đến ngày 26/8/2022 hai bên viết thoả thuận trong vòng 45 ngày kể từ ngày 26/8/2022 bà T sẽ cung cấp đủ hồ sơ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nếu không thực hiện được thì trả lại cho ông D số tiền đã nhận cọc là 100.000.000 đồng; Nay giao dịch đặt cọc không thực hiện được ông D yêu cầu đòi lại tiền cọc và phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng.

[2.3] Xét về yếu tố lỗi dẫn đến giao dịch không thực hiện được cả ông D và bà T đều có lỗi. Ông D cho rằng tài sản quyền sử dụng đất đứng tên hai vợ chồng nhưng một mình bà T tự ý định đoạt tài sản của hai vợ chồng mà không có sự đồng ý của ông Đ là không đúng nhưng theo hồ sơ thể hiện ông Đ trình bày ông có biết việc này và tự nguyện làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho bà T nên ngày 20/02/2023 bà T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên giao dịch này không vô hiệu do bà T tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông D.

Tuy nhiên, theo biên bản thoả thuận ngày 26/8/2022 hẹn 45 ngày kể từ ngày 26/8/2022 bà T hoàn tất thủ tục tách thửa nhưng mãi đến ngày 20/02/2023 bà T mới hoàn tất việc tách thửa, đồng thời thế chấp Ngân hàng vay số tiền 70.000.000 đồng nên bà T đã vi phạm thoả thuận giữa các bên nên bà T cũng là người có lỗi. Do đó, ông D yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bà T trả số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng là có căn cứ.

Do cả hai đều có lỗi nên Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhập yêu cầu phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng của ông D là có căn cứ.

Tại phiên toà hôm nay, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình.

Toà án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất và nội dung của vụ án. Tuy nhiên, không hướng dẫn cho đương sự có yêu cầu và không xem xét đối với "*Biên bản thoả thuận ngày 26/8/2022*" là chưa giải quyết triệt để vụ án vì biên bản thoả thuận là văn bản có nội dung chuyển tiếp và gắn liền với hợp đồng đặt cọc ngày 12/02/2022 về nội dung, đối tượng và phương thức thực hiện là thiếu sót. Tuy nhiên, việc thiếu sót này không làm ảnh hưởng đến bản chất của vụ án nên cần sửa lại cách tuyên án huỷ biên bản thoả thuận nêu trên là phù hợp.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn giữ sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên án huỷ biên bản thoả thuận nêu trên.

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

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Căn cứ các Điều 116, 117, 294, 295, 320, 328 và Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 2 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 bị đơn bà Nguyễn Thị T; Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 108/2024/DSST ngày 11/9/2024 của Toà án nhân dân huyện Lâm Hà về cách tuyên án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn ông Vũ Đức D về việc "*Tranh chấp hợp đồng phạt cọc*" với bị đơn bà Nguyễn Thị T.

1.1 Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Đức D về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" với bị đơn bà Nguyễn Thị T.

Huỷ Hợp đồng đặt cọc mua bán đất lập ngày 12/02/2022 giữa ông Vũ Đức D và bà Nguyễn Thị T đối với diện tích đất 8.113,7m^2 thuộc một phần thửa 216, tờ bản đồ số 59 xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm thanh toán cho ông Vũ Đức D số tiền 200.000.000 đồng (trong đó 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền làm thủ tục tách thửa).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Đức D về việc yêu cầu phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T.

3. Huỷ Biên bản thoả thuận lập ngày 26/8/2022 giữa ông Vũ Đức D và ông Triệu Văn Đ, bà Nguyễn Thị T.

4. Về án phí:

- Về án phí Dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Vũ Đức D phải chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 10.300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004566 ngày 26/3/2024 và số 0004853 ngày 12/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Hoàn trả cho ông Vũ Đức D số tiền 5.300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm còn thừa.

Buộc bà Nguyễn Thị T phải chịu 10.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí Dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí Dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0005023 ngày 01/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà. Bà T đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

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 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./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện Lâm Hà(01);
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà (01);
- Đương sự (06);
- Lưu: lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Đỗ Mạnh Hùng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Đặng Ngọc Bình

Lê Thị V

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Mạnh H