

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 268/2023/DS-PT

Ngày: 29 - 12 - 2023

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 LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Vân

Các Thẩm phán:

Ông Huỳnh Châu Thạch

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Quang Huy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 29 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 205/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 44/2023/DS-ST ngày 30/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Di Linh bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 351/2023/QĐ-PT ngày 03/11/2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh **Đinh Ngọc Đ**, sinh năm 1992

Chị **Lê Thị H**, sinh năm 1996

Địa chỉ: Tổ A phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng

Địa chỉ liên hệ: 155 thôn B, xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng

2. *Bị đơn:* Ông **Lê Văn H1**, sinh năm: 1971

Bà **Trần Thị Y**, sinh năm: 1970

Địa chỉ: Thôn D, xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Tuấn A**, sinh năm: 1968; địa chỉ: Số A thôn A (thôn C cũ), xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Theo văn bản ủy quyền ngày

15/8/2022.

Người kháng cáo: Anh Đinh Ngọc Đ – Nguyên đơn
(Anh Đ có mặt, các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn anh Phạm Minh V trình bày thì:

Ngày 20/01/2022, vợ chồng anh Đinh Ngọc Đ, chị Lê Thị H có ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất số 06, tờ bản đồ số 46 tại xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng của bố mẹ là ông Lê Văn H1, bà Trần Thị Y với giá thỏa thuận là 800.000.000 đồng. Ngày 20/01/2022, anh Đ, chị H đã đặt cọc trước cho ông H1, bà Y số tiền 100.000.000 đồng nhưng đến ngày 22/01/2022 hai bên mới ký hợp đồng đặt cọc (thực chất là hợp đồng đặt cọc ghi ngày 20/01/2022 do ghi nhầm thành ngày 22/01/2022). Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì sau thời hạn 03 tháng tức là ngày 20/4/2022 hai bên sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và hai bên thỏa thuận nếu bên mua không mua nữa thì sẽ mất số tiền đặt cọc, nếu bên bán không bán nữa sẽ đền gấp ba lần tiền cọc. Đến ngày 28/3/2022 thì hai bên có ra Ủy ban nhân dân xã Đ để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nhưng do giấy tờ tùy thân của bà Y có sai sót nên hai bên có gia hạn thời hạn làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nói trên vào ngày 26/4/2022 để ông H1, bà Y làm thủ tục điều chỉnh sai sót trong căn cước công dân của bà Y. Tuy nhiên, khi hết thời hạn gia hạn là ngày 26/4/2022, anh Đ, chị H gọi điện thoại cho ông H1, bà Y để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất nói trên theo quy định của pháp luật nhưng ông H1, bà Y từ chối và không chuyển nhượng cho anh Đ, chị H nữa. Anh Đ, chị H yêu cầu ông H1, bà Y trả lại tiền cọc là 100.000.000 đồng thì ông H1, bà Y hẹn tới ngày 26/4/2022 sẽ trả tiền nhưng khi anh Đ, chị H đến lấy tiền thì ông H1, bà Y không trả lại tiền cọc.

Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà, đất ghi ngày 20/01/2022 và ngày 22/01/2022 giữa anh Đinh Ngọc Đ, chị Lê Thị H và ông Lê Văn H1, bà Trần Thị Y không thể hiện đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất nào, tờ bản đồ số bao nhiêu, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào vì ông H1, bà Y đã đưa bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Đ, chị H xem nên hợp đồng đặt cọc không thể hiện đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất nào, tờ bản đồ số bao nhiêu, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào (vì bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã kèm theo hợp đồng đặt cọc nói trên rồi).

Nay anh Đ, chị H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng đặt cọc ghi ngày 20/01/2022 và hợp đồng đặt cọc ghi ngày 22/01/2022 giữa anh

Đinh Ngọc Đ, chị Lê Thị H và ông Lê Văn H1, bà Trần Thị Y; Buộc ông Lê Văn H1, bà Trần Thị Y trả lại số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và phạt cọc gấp ba lần là 300.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng.

Theo bản tự khai, lời trình bày của ông H1, bà Y và lời trình bày của ông Trần Tuấn A, là người đại diện theo ủy quyền của ông H1, bà Y thì: Ngày 20/01/2022, vợ chồng ông H1, bà Y có ký hợp đồng đặt cọc với anh Đ, chị H để chuyển nhượng đất tại thôn D, xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng với giá thỏa thuận là 800.000.000 đồng. Ông H1, bà Y đã nhận đặt cọc của anh Đ, chị H số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 20/01/2022. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì hai bên thỏa thuận trong thời hạn 03 tháng tức là ngày 20/4/2022 hai bên sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Vợ chồng ông H1, bà Y cùng anh Đ, chị H đã đến Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện D để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do số căn cước công dân của bà Yén trùng với số căn cước công dân của ông H1 nên Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện D không ký chứng thực việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được nên vợ chồng ông H1, bà Y và vợ chồng anh Đ, chị H có thỏa thuận gia hạn hợp đồng đặt cọc thêm một tuần (từ ngày 19/4/2022 đến ngày 26/4/2022) để bà Y làm thủ tục điều chỉnh căn cước công dân. Bà Y đã làm thủ tục để điều chỉnh lại căn cước công dân, bản chính căn cước công dân bị sai đã nộp lại cho Công an xã Đ, Công an xã Đ đã nhận hồ sơ điều chỉnh căn cước công dân của bà Y và có viết giấy hẹn trả căn cước công dân cho bà Y.

Nay anh Đ, chị H yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ghi ngày 20/01/2022 giữa anh Đ, chị H và ông H1, bà Y thì vợ chồng ông H1, bà Y đồng ý; đối với yêu cầu khởi kiện của anh Đ, chị H yêu cầu vợ chồng ông H1, bà Y trả lại số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng thì ông H1, bà Y đồng ý trả số tiền này cho anh Đ, chị H; đối với yêu cầu phạt cọc là 300.000.000 đồng thì ông H1, bà Y không đồng ý vì nguyên nhân không thực hiện việc chuyển nhượng được là do khách quan, do số căn cước công dân của bà Y bị sai nên không thực hiện việc chuyển nhượng được chứ không phải vợ chồng ông H1, bà Y không muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đ, chị H vì chị H là con gái ruột của ông H1, bà Y. Thứ hai, hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà, đất ghi ngày 20/01/2022 giữa anh Đ, chị H và ông H1, bà Y là vô hiệu vì hợp đồng đặt cọc này không thể hiện đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất nào, tờ bản đồ số bao nhiêu, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 44/2023/DS-ST ngày 30/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Di Linh đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Đinh Ngọc Đ, chị Lê Thị H về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc” đối với ông Lê Văn H1, bà Trần Thị Y.

1. Hủy hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất ghi ngày 20/01/2022 và ngày 22/01/2022 giữa anh Đinh Ngọc Đ, chị Lê Thị H2 và ông Lê Văn H1, bà Trần Thị Y.

2. Buộc ông Lê Văn H1, bà Trần Thị Y có trách nhiệm trả cho anh Đinh Ngọc Đ, chị Lê Thị H số tiền đặt cọc là 100.000.0000 (Một trăm triệu) đồng.

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

Ngày 14/7/2023 nguyên đơn anh Đinh Ngọc Đ kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm tuyên buộc ông Lê Văn H1, bà Trần Thị Y phải trả cho anh số tiền phạt cọc là 300.000.000đ

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo yêu cầu bị đơn ông Lê Văn H1, bà Trần Thị Y có nghĩa vụ trả cho ông tiền phạt cọc thỏa như thỏa thuận là 300.000.000đ

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 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, nêu quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Đinh Ngọc Đ, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Anh Đ, chị H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu trả tiền đặt cọc và phạt cọc đối với ông H1, bà Y. Phía ông H1, bà Y đồng ý trả lại tiền cọc nhưng không đồng ý trả tiền phạt cọc nên các bên phát sinh tranh chấp. Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc*” là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của anh Đinh Ngọc Đ thấy rằng:

[2.1] Đơn kháng cáo của anh Đ nộp trong hạn luật định, người kháng cáo, thủ tục kháng cáo và thời hạn kháng cáo theo đúng quy định tại các Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2.2] Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện: Nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận giữa hai bên thỏa thuận chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng thừa

đất có diện tích 2.085m² tại thôn D, xã Đ với giá 800.000.000đ. Ngày 20/01/2022 ông H1, bà Y đã nhận 100.000.000đ tiền đặt cọc từ anh Đ, chị H. Nội dung của Hợp đồng đặt cọc ngày 20/01/2022 và ngày 22/01/2022 thể hiện *“Trong trường hợp bên B hủy bỏ hợp đồng cọc này thì bên B phải đền tiền cho bên A gấp 3 lần số tiền cọc, nếu trường hợp bên A hủy bỏ hợp đồng cọc thì bên A sẽ mất luôn số tiền cọc”* (Bút lục 33 - 34).

Xét quá trình thực hiện hợp đồng, cả nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì đến ngày 28/3/2022 các bên đã đến Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện D để lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện được, nguyên nhân là do giấy tờ tùy thân của bà Y bị sai thông tin nên bà Y phải cập nhật lại thông tin trên căn cước công dân nên hai bên đã thống nhất gia hạn đến ngày 26/4/2022 sẽ thực hiện việc chuyển nhượng (*bút lục 35*). Bà Y đã thực hiện việc cấp đổi căn cước công dân để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận.

Tuy nhiên, Theo Công văn số 133/CV-CAH ngày 08/02/2023 của Công an huyện D về việc trả lời yêu cầu xác minh căn cước công dân thì ngày 31/5/2022 bà Y làm thủ tục cấp đổi căn cước công dân, đến ngày 24/6/2022 bà Y mới được Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp đổi căn cước công dân. Do đó việc hai bên thỏa thuận gia hạn để thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (từ ngày 19/4/2022 đến ngày 26/4/2022) để bà Y thực hiện việc cấp đổi căn cước công dân nhưng bà Y vẫn chưa được cấp đổi căn cước công dân là sự kiện khách quan. Hơn nữa, Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 05/6/2023 (*bút lục 86 - 91*), bị đơn vẫn đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đ, chị H chứ không phải bị đơn ông H1, bà Y không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất như lời trình bày của nguyên đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm phân tích, nhận định việc các bên không tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được theo nội dung hợp đồng đặt cọc là do lỗi khách quan, hơn nữa trong hợp đồng đặt cọc không thể hiện các bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất nào, tờ bản đồ số bao nhiêu, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Đ, chị H, hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 20/01/2022 và ngày 22/01/2022 giữa anh Đ, chị H và ông H1, bà Y. Buộc ông H1, bà Y trả lại tiền cọc 100.000.000đ và không phạt cọc là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Đinh Ngọc Đ về việc yêu cầu bị đơn ông Lê Văn H1, bà Trần Thị Y phải thanh toán số tiền phạt cọc là 300.000.000đ, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Di Linh như ý kiến đề xuất của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

- Căn cứ khoản 3 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 nguyên đơn anh Đinh Ngọc Đ đối với yêu cầu bị đơn thanh toán tiền phạt cọc. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 44/2023/DS-ST ngày 30/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Di Linh.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Đinh Ngọc Đ, chị Lê Thị H về việc “*tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc*” đối với ông Lê Văn H1, bà Trần Thị Y.

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc ghi ngày 20/01/2022 và ngày 22/01/2022 giữa anh Đinh Ngọc Đ, chị Lê Thị H và ông Lê Văn H1, bà Trần Thị Y.

1.2. Buộc ông Lê Văn H1, bà Trần Thị Y có trách nhiệm trả cho anh Đinh Ngọc Đ, chị Lê Thị H số tiền đặt cọc là 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền phải thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn anh Đinh Ngọc Đ, chị Lê Thị H yêu cầu ông Lê Văn H1, bà Trần Thị Y thanh toán tiền phạt cọc là 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*).

3. Về án phí: Buộc anh Đinh Ngọc Đ, chị Lê Thị H phải chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Tổng cộng là 15.300.000đ, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.600.000đ (*theo các biên lai thu số 0006665 ngày 30/5/2022, biên lai thu số 0006738 ngày 19/7/2022 và biên lai thu số 0014144 ngày 24/7/2023*) đều của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Di Linh. Anh Đ, chị H còn phải nộp 4.700.000 đồng án phí còn thiếu

Buộc ông Lê Văn H1, bà Trần Thị Y phải chịu 5.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án, 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 thoả thuận thi hành, 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 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:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh LD;
- TAND huyện Di Linh (02);
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự (02);
- Lưu AV – HS (04).

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

Lê Thị Vân