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

Bản án số: 51/2023/DS-PT
Ngày: 21-3-2023
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 toạ phiên tòa:* Bà Vũ Thị Nguyệt
*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Thành T
Ông Nguyễn Văn Đức

***- Thư ký phiên toà:*** Bà Trần Anh Thi – 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 21 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/2023/TLPT- DS ngày 06 tháng 02 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 102/2022/DS-ST ngày 13 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 48/2023/QĐ-PT ngày 01/3/2023 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Vợ chồng ông Trần Văn T, sinh năm 1968; bà Vũ Thị N, sinh năm 1971; địa chỉ: Thôn H, xã L, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện theo uỷ Q của nguyên đơn: Ông Triếc K' T1, sinh năm 1992, địa chỉ: Thôn Đ, xã ĐĐ, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng (theo văn bản uỷ Q ngày 17/3/2022).

*Bị đơn:* Vợ chồng ông Đoàn Văn Q, sinh năm 1985; bà Lê Thị L, sinh năm 1988; địa chỉ: Thôn Đ, xã L, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng.

Do có kháng cáo của bị đơn: ông Đoàn Văn Q, bà Lê Thị L.

(Ông Triếc K' T1, ông Q, bà L có mặt tại phiên tòa; ông T, bà N vắng mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các buổi làm việc tại Tòa án, phía nguyên đơn trình bày:* Ngày 28/02/2022, giữa vợ chồng ông Trần Văn T, bà Vũ Thị N và vợ chồng ông Đoàn Văn Q, bà Lê Thị L có thoả thuận với nhau về việc vợ chồng ông T, bà N đặt cọc để nhận chuyển nhượng từ ông Q, bà L quyền sử dụng đất toạ lạc tại thôn Đạ Sa, xã Liên Hà, huyện Lâm Hà có diện tích 735m$^2$ (Chiều ngang mặt đường 15m), thuộc thửa đất số 270, tờ bản đồ số 56, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 795719, trên đất có 01 căn nhà

xây cấp 4. Hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng là 3.375.000.000đ. Ngày 28/02/2022, vợ chồng ông N, bà T đặt cọc số tiền là 600.000.000đ, số tiền còn lại là 2.775.000.000đ hẹn khi ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật thì vợ chồng ông N, bà T sẽ thanh toán đủ. Thời hạn ra Văn phòng công chứng là ngày 28/3/2022. Các chi phí, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng do ông Q, bà L chịu. Hai bên có lập hợp đồng đặt cọc ngày 28/02/2022 có chữ ký của vợ chồng ông Q, bà L, ông T và người làm chứng là ông Trần Văn S. Tuy nhiên sau khi vợ chồng ông T, bà N đặt cọc thì phát hiện diện tích đất vợ chồng ông Q, bà L thoả thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà N không đủ 735$m^2$ do ông Q, bà L đã hiến đất làm đường đi chung nhưng chưa điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng đang sử dụng. Khi vợ chồng ông N, bà T liên hệ vợ chồng ông Q trao đổi, thương lượng thì hai bên không thoả thuận được với nhau và phát sinh tranh chấp nên vợ chồng ông T, bà N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 28/02/2022 giữa vợ chồng ông T, bà N với vợ chồng ông Q, bà L và yêu cầu ông Q, bà L phải trả cho cho vợ chồng ông T, bà N số tiền đặt cọc là 600.000.000đ và phạt cọc số tiền 600.000.000đ. Tổng số tiền vợ chồng ông T, bà N yêu cầu vợ chồng ông Q, bà L phải trả cho vợ cho vợ chồng ông T, bà N là 1.200.000.000đ. Ngoài ra, ông T, bà N không yêu cầu gì khác.

*Bị đơn vợ chồng ông Q, bà L trình bày*: Vợ chồng ông, bà thoả thuận chuyển nhượng diện tích đất và lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất với vợ chồng ông T, bà N là có. Vợ chồng ông, bà đã nhận của ông T, bà N số tiền đặt cọc chuyển nhượng Q sử dụng đất là 600.000.000đ. Diện tích đất và tài sản trên đất vợ chồng ông, bà vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng, ông, bà chưa bàn giao đất và tài sản trên đất cho ông T, bà N. Tuy nhiên khi thoả thuận chuyển nhượng với vợ chồng ông T, bà N thì ông, bà không thoả thuận giá chuyển nhượng tính theo $m^2$ mà các bên thoả thuận chuyển nhượng tính theo mét ngang chạy dọc theo đường nhựa, chiều sâu kéo dài từ mặt đường nhựa đến hết đất với giá là 225.000.000đ/1m ngang. Khi lập giấy tờ thì vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông T, bà N có kéo thước dây để đo chiều ngang mặt đường nhựa được 15,6m nhưng vợ chồng ông, bà tính tròn là 15m, tổng giá chuyển nhượng là 3.375.000.000đ. Khi đó các bên thống nhất với nhau và tiến hành lập hợp đồng đặt cọc. Diện tích đất thực tế ông, bà sử dụng hiện nay vẫn đủ 15,6m chiều ngang mặt đường như các bên đã thoả thuận chuyển nhượng nhưng vợ chồng ông T, bà N lại đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt cọc là không đúng. Nay vợ chồng ông T, bà N khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc đã ký kết giữa các bên vào ngày 28/02/2022 thì vợ chồng ông, bà đồng ý. Còn đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T, bà N yêu cầu vợ chồng ông, bà trả cho vợ chồng ông T, bà N số tiền vợ chồng ông, bà đã nhận cọc là 600.000.000đ và phạt cọc số tiền 600.000.000 đồng thì ông, bà không đồng ý vì vợ chồng ông T, bà N không mua thì phải mất cọc. Ngoài ra, vợ chồng ông bà không có yêu cầu phản tố gì với bị đơn. Quá trình thực hiện thoả thuận vợ chồng ông, bà cũng đã ra Văn phòng công chứng đúng hẹn để lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông T, bà N không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng.

Tòa án đã hòa giải nhưng không thành.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 102/2022/DS-ST ngày 13 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Trần Văn T, bà Vũ Thị N về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* với vợ chồng ông Đoàn Văn Q, bà Lê Thị L.

Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng Q sử dụng đất đã ký giữa vợ chồng ông Đoàn Văn Q, bà Lê Thị L với ông Trần Văn T ngày 28/2/2022 đối với việc đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất 735m$^2$, thửa đất số 270, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại thôn Đạ Sa, xã Liên Hà, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc vợ chồng ông Đoàn Văn Q, bà Lê Thị L phải trả cho vợ chồng ông Trần Văn T, bà Vũ Thị N số tiền đã nhận cọc là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Trần Văn T, bà Vũ Thị N về việc yêu cầu vợ chồng ông Đoàn Văn Q, bà Lê Thị L phạt cọc với số tiền 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, Q kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 23/12/2022, bị đơn vợ chồng ông Đoàn Văn Q, bà Lê Thị L kháng cáo không đồng ý trả lại cho vợ chồng ông T, bà N số tiền 600.000.000đ đã nhận cọc.

- *Tại phiên tòa hôm nay:* Bị đơn ông Q, bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông Triếc K' T1 là người đại diện theo ủy Q của nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giải quyết như án sơ thẩm.

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: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Căn cứ khoản 1, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Giữa vợ chồng ông Trần Văn T, bà Vũ Thị N và vợ chồng ông Đoàn Văn Q, bà Lê Thị L có lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quá trình thực hiện các bên không thống nhất được với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông T, bà N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 28/02/2022, yêu cầu ông Q, bà L trả lại số tiền cọc 600.000.000đ và phạt cọc 600.000.000đ. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định

quan hệ tranh chấp "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" là đúng quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Q, bà L thì thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông T, bà N và vợ chồng ông Q, bà L đều thừa nhận ngày 28/02/2022 hai bên có xác lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 735m$^2$ đất, thửa đất 270, tờ bản đồ 56, xã Liên Hà, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng, giá chuyển nhượng là 3.375.000.000đ. Theo đó, vợ chồng ông T, bà N đã đặt cọc cho vợ chồng ông Q, bà L số tiền 600.000.000đ. Số tiền còn lại 2.775.000.000đ hai bên thoả thuận sẽ thanh toán vào ngày 28/3/2022 khi hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, vợ chồng ông T, bà N cho rằng khi hai bên ký kết xong hợp đồng đặt cọc thì vợ chồng ông bà phát hiện diện tích nhận chuyển nhượng không đủ 735m$^2$ đất, do vợ chồng ông Q, bà L đã hiến đất làm đường đi chung nhưng chưa điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng đang sử dụng. Vì vậy, nguyên đơn đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/02/2022, yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc 600.000.000 đồng và phạt cọc 600.000.000đ.

Qua xem xét nội dung hợp đồng đặt cọc lập ngày 28/02/2022 giữa các bên thì thấy rằng tại Điều 4 của hợp đồng thể hiện " *Bên A bán đất theo mặt đường trên là 15m ngang, không tính theo mặt đường dưới. Bên A giao lại cho bên B toàn bộ nhà đất và bộ giàn năng lượng, củ bơm*". Đồng thời, vợ chồng ông Q, bà L cho rằng vợ chồng ông, bà đã thoả thuận chuyển nhượng diện tích đất trên cho vợ chồng ông T, bà N không tính theo m$^2$ mà tính theo chiều ngang mặt đường nhựa là 15m, giá 225.000.000 đồng/1m ngang. Hai bên cũng đã tiến hành đo đất theo chiều ngang mặt đường nhựa là 15,6m nhưng chỉ tính tròn là 15m với giá là 3.375.000.000đ. Như vậy, vợ chồng ông Q, bà L cho rằng khi các bên thoả thuận chuyển nhượng với nhau thì không thoả thuận chuyển nhượng theo diện tích đất mà theo chiều ngang của mặt đường nhựa là 15m là có cơ sở. Do đó, nguyên đơn cho rằng diện tích đất nhận chuyển nhượng không đủ với diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều thừa nhận tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc thì quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng và đến ngày 26/3/2022 vợ chồng ông Q, bà L mới xóa thế chấp. Vì vậy, việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng không được sự đồng ý của ngân hàng là vi phạm điều cấm của pháp luật nên giao dịch dân sự này bị vô hiệu. Nay, ông T, bà N yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc lập ngày 28/02/2022, vợ chồng ông Q, bà L cũng đồng ý. Do đó, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc lập ngày 28/02/2022 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc là có căn cứ.

Do hủy hợp đồng đặt cọc nên theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự 2015 các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, buộc vợ chồng ông Q, bà L phải trả lại cho vợ chồng ông T, bà N số tiền 600.000.000đ đã nhận cọc là đúng quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Q, bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Q, bà L 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 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 bị đơn ông Đoàn Văn Q, bà Lê Thị L. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

***Xử***:

**1**. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Trần Văn T, bà Vũ Thị N về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* với vợ chồng ông Đoàn Văn Q, bà Lê Thị L.

Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng Q sử dụng đất đã ký giữa vợ chồng ông Đoàn Văn Q, bà Lê Thị L với ông Trần Văn T ngày 28/2/2022 đối với việc đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất 735m$^2$, thửa đất số 270, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại thôn Đạ Sa, xã Liên Hà, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc vợ chồng ông Đoàn Văn Q, bà Lê Thị L phải trả cho vợ chồng ông Trần Văn T, bà Vũ Thị N số tiền đã nhận cọc là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Trần Văn T, bà Vũ Thị N về việc yêu cầu vợ chồng ông Đoàn Văn Q, bà Lê Thị L phạt cọc với số tiền 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng).

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

**2**. *Về chi phí tố tụng*: Vợ chồng ông Trần Văn T, bà Vũ Thị N phải chịu 2.927.000đ (Hai triệu chín trăm hai mươi bảy ngàn đồng) chi phí cho việc đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ. Số tiền này vợ chồng ông T, bà N đã nộp đủ và đã quyết toán xong.

**3**. *Về án phí*:

Buộc vợ chồng ông Đoàn Văn Q, bà Lê Thị L phải nộp 28.300.000đ (Hai mươi tám triệu ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 600.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền 600.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0012413 và 0012409 ngày 03/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà. Ông Q, bà L còn phải nộp số tiền 28.300.000đ án phí.

Buộc vợ chồng ông Trần Văn T, bà Vũ Thị N phải nộp 28.000.000đ (Hai mươi tám triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền 24.300.000đ (Hai mươi bốn triệu ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003271 ngày 07/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà. Ông T, bà N còn phải nộp số tiền 3.700.000đ (Ba triệu bảy trăm ngàn 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 Q thỏa thuận thi hành án, Q 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 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;
- Phòng KTNV& THA;
- TAND huyện Lâm Hà;
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà;
- Đương sự (04);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

**(đã ký)**

**Vũ Thị Nguyệt**