TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG TRỊ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2023/DS-PT
Ngày 05/01/2023
V/v *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu Hà.

Thẩm phán: Ông Trần Việt Trung;

Ông Lê Thiết Hùng.

- ***Thư ký phiên toà:*** Hồ Thị Hồng Huệ- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2022 và ngày 05 tháng 01 năm 2023, tại Hội trường xét xử - Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 65/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2022 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59/2022/QĐXXPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện C, tỉnh Quảng Trị, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Hoàng Văn X và bà Hoàng Thị H; địa chỉ: Thôn N, xã N, huyện C, tỉnh Quảng Trị, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Hoàng Văn X: Luật sư Trần Thị Ly L- Công ty Luật V là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 03/10/2022), có mặt.

3. Người kháng cáo: Ông Hoàng Văn X và bà Hoàng Thị H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 06/3/2022, bà H ký kết hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông Hoàng Văn X, bà Hoàng Thị H để bảo đảm cho việc nhận chuyển nhượng diện tích 1.375m^2, một phần thửa số 248, tờ bản đồ số 68 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

CL 227750 ngày 14/5/2018 mang tên Hoàng Văn X, Hoàng Thị H với giá chuyển nhượng 2.750.000.000 đồng. Ông X và bà H đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng.

Theo hợp đồng đặt cọc thỏa thuận từ ngày 06/3/2022 đến ngày 06/5/2022, hai bên tiến hành làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Bên nhận cọc cam kết đúng số lô, số thửa, không có tranh chấp, không quy hoạch. Bên đặt cọc nhận làm thủ thủ tục tách thửa. Bên nhận đặt cọc cam kết có đường, ủi đường. Thực hiện hợp đồng đặt cọc, bà H tiến hành thủ tục tách thửa, nhưng đến khi đo đạc tách thửa thì cơ quan có thẩm quyền thông báo không tiến hành tách thửa được vì thực tế thửa đất chuyển nhượng không có đường vào.

Bà H nhiều lần thông báo cho ông X, bà H về việc không tiến hành tách thửa được và UBND xã C xác nhận thửa đất trên không thể tách thửa được. Bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông X, bà H phải trả lại cho bà H số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng.

Bị đơn ông Hoàng Văn X, bà Hoàng Thị H trình bày:

Ông X, bà H thừa nhận có ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 06/3/2022 như bà H trình bày trên. Ông X, bà H đã nhận số tiền 500.000.000 đồng đặt cọc của bà H. Hợp đồng đặt cọc thỏa thuận bà H chịu trách nhiệm làm thủ tục tách thửa. Đến ngày 06/5/2022, ông X, bà H gọi điện thông báo cho bà H đến công chứng tại UBND xã, nhưng bà H thông báo lại không tiến hành thủ tục tách thửa được. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông X, bà H có thỏa thuận đập ngôi nhà cũ trên đất và ông X, bà H đã đập nhà để tiến hành bàn giao đất cho bà H. Việc bà H cho rằng không tiến hành thủ tục tách thửa được là không có cơ sở vì đối với thửa đất có diện tích đất ở trên 60m^2 và đất tiếp giáp đường bê tông 05m là có thể tách thửa được. Ông X, bà H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Quảng Trị quyết định.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 BLTTDS; Điều 328 BLDS; Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí, tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H. Buộc bị đơn ông Hoàng Văn X, bà Hoàng Thị H trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 500.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/10/2022, bị đơn ông Hoàng Văn X, bà Hoàng Thị H kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại vụ án, sửa bản án dân sự sơ thẩm và bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- *Về thủ tục tố tụng*: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đảm bảo thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định của pháp luật tụng dân sự.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Về án phí đề nghị HĐXX xem xét đơn miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm miễn án phí cho bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, bị đơn ông Hoàng Văn X và bà Hoàng Thị H vắng mặt tại phiên tòa, nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296, Điều 227 BLTTDS quy định Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] *Về quan hệ tranh chấp:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu buộc vợ chồng ông Hoàng Văn X, bà Hoàng Thị H trả cho bà H số tiền 500.000.000đồng. Căn cứ khoản 3 Điều 26 của BLTTDS, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* là đúng pháp luật.

[3] *Xét kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Văn X và bà Hoàng Thị H, Hội đồng xét xử thấy:*

Ngày 06/3/2022, vợ chồng ông X, bà H ký kết hợp đồng đặt cọc với bà H nhằm đảm bảo việc chuyển nhượng cho bà H một phần thửa đất số 248, tờ bản đồ số 68 với diện tích 1.375m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số CL 227750 ngày 14/5/2018 mang tên Hoàng Văn X, Hoàng Thị H với giá chuyển nhượng 2.750.000.000 đồng. Căn cứ Điều 119 của Bộ luật dân sự quy định Hợp đồng đặt cọc ngày 14/4/2022 trên đúng quy định pháp luật.

Về nội dung hợp đồng đặt cọc: Vợ chồng ông X, bà H thỏa thuận đồng ý chuyển nhượng cho bà H diện tích 1.375m2 một phần thửa đất số 248, tờ bản đồ số 68 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số CL 227750 ngày 14/5/2018 mang tên Hoàng Văn X, Hoàng Thị H với giá chuyển nhượng 2.750.000.000 đồng. Bà H cam kết đặt cọc 500.000.000 đồng và thực tế ông X, bà H đã nhận cọc số tiền 500.000.000 đồng của bà H. Thời hạn đặt cọc từ ngày 06/3/3022 đến ngày

06/5/2022. Các bên còn thỏa thuận đất đúng số lô, số thửa, không tranh chấp, không quy hoạch và cam kết có đường (ủi đường). Hợp đồng đặt cọc thỏa thuận bà H chịu trách nhiệm làm thủ tục tách thửa. Như vậy, mục đích và nội dung của hợp đồng đặt cọc trên không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Do đó, Hợp đồng đặt cọc trên đã có hiệu lực pháp luật và phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ngày 08/4/2022 bà H có đơn đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai- Chi nhánh huyện C đo đạc tiến hành làm thủ tục tách thửa, nhưng không được. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông X yêu cầu ngừng phiên tòa để trưng cầu giám định giọng nói của bà H trong file ghi âm và đoạn clip do bị đơn cung cấp thể hiện ngày 16/5/2022 bà H có đến nhà ông X, bà H thỏa thuận trường hợp ông X, bà H tách thửa đất số 248, tờ bản đồ số 68 được thì bà H ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trường hợp gia đình ông X, bà H không tách thửa được thì trả tiền cọc cho bà H và các bên thỏa thuận ngày 17/5/2022 cùng đến UBND xã để tiến hành tách thửa. Theo Biên bản làm việc ngày 30/12/2022, bà H thừa nhận giọng nói trong file ghi âm và hình ảnh trong đoạn clip do bị đơn cung cấp là của bà H. Trong đoạn clip thể hiện hình ảnh của bà H và mấy người bạn trao đổi với gia đình ông X, bà H ngày 16/5/2022. Bà H thừa nhận có thỏa thuận trường hợp ông X, bà H tách thửa đất số 248, tờ bản đồ số 68 được thì bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu gia đình ông X, bà H không tách thửa đất trên được thì phải trả tiền cọc cho bà H và bà H cùng vợ chồng ông X, bà H hẹn ngày 17/5/2022 cùng đến UBND xã để tiến hành tách thửa, nhưng phía bà H cho rằng ngày 17/5/2022 bà H có đến đứng ở sân trụ sở UBND xã N và điện thoại cho ông X, nhưng ông X trả lời không đi do bận nên bà H về. Tại phiên tòa bị đơn cung cấp đơn xin xác nhận ghi ngày 30/12/2022 thể hiện nội dung: Ngày 17/5/2022 ông X có đến UBND xã N hỏi thủ tục tách thửa của gia đình ông X thì cán bộ địa chính xã N trả lời có thể tách thửa được, nhưng bà H không đến và gia đình ông X đã tiến hành tách thửa theo đúng quy định pháp luật. Đơn xin xác nhận trên được Chủ tịch UBND xã N xác nhận. Do bà H đã thừa nhận giọng nói trong file ghi âm và hình ảnh trong đoạn clip do bị đơn cung cấp là của bà H nên Hội đồng xét xử không chấp nhận việc người đại diện theo ủy quyền của bị đơn yêu cầu trưng cầu giám định giọng nói của bà H trong trong file ghi âm và hình ảnh trong đoạn clip do bị đơn cung cấp. Theo Biên bản xác minh ngày 07/9/2022 do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập, Chủ tịch UBND xã N đã xác nhận: Thửa đất số 248, tờ bản đồ số 68 chỉ có 01 đường vào ở phía Bắc thửa đất. Còn phía Tây thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể hiện một con đường, nhưng hiện trạng là đất của gia đình ông X, bà H đang sử dụng, xung quanh là cây cối không có lối đi. Theo điểm b khoản 1 Điều 06 Quyết định số

30/2021/QĐ-UBND ngày 20/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Trị quy định thì thửa đất số 248, tờ bản đồ số 68 không thuộc trường hợp tách thửa. Thời gian gần đây ông X phát quang mở lối đi cạnh phía Nam thửa đất cách đây khoảng 02 tuần. Từ ngày 06/3/2022, gia đình ông X, bà H không đến UBND xã N chứng thực hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên.

Theo Biên bản xác minh ngày 19/9/2022, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị - Chi nhánh huyện C cung cấp nội dung: Tháng 3/2022 bà H có đơn đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị - Chi nhánh huyện C tiến hành đo đạc và làm thủ tục tách thửa đối với thửa đất số 248, tờ bản đồ số 68. Khi vào thực địa thửa đất thì thấy hiện trạng thửa đất chỉ có 01 con đường vào thửa đất nhà ông X, nhưng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện tiếp giáp có 02 con đường giao thông. Theo điểm b khoản 1 Điều 06 Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 20/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Trị quy định thì thửa đất số 248, tờ bản đồ số 68 không đủ điều kiện tách thửa. Như vậy, các bên có thỏa thuận ngày 17/5/2022 cùng đến UBND xã N làm thủ tục tách thửa, nhưng ông X, bà H và bà H đều không đến. Cũng tại thời điểm này vợ chồng ông X, bà H chưa tiến hành việc ủi đường nên không thể làm thủ tục tách thửa thửa đất số 248, tờ bản đồ số 68. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng vợ chồng ông X, bà H tiến hành ủi đường ngày 07/4/2022, nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Theo giấy tiếp nhận hồ sơ thể hiện ngày 26/9/2022, vợ chồng ông X, bà H mới tiến hành làm thủ tục tách thửa đất số 248, tờ bản đồ số 68. Ngày 17/10/2022 Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Trị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 094647 cho hộ ông Hoàng Văn X, bà Hoàng Thị H diện tích 1.339m^2 thửa đất số 761, tờ bản đồ số 68 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 094646 cấp cho hộ ông Hoàng Văn X, bà Hoàng Thị H diện tích 1.726m^2 thửa đất số 760, tờ bản đồ số 68, nhưng theo hợp đồng đặt cọc, ông X và bà H đã nhận cọc số tiền 500.000.000đồng nhằm đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H với diện tích 1.375m^2. Quá thời hạn theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận của các bên ngày 17/5/2022, bà H từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là đúng pháp luật. Tuy nhiên, do thửa đất không có lối đi nên việc bà H, ông X, bà H không tiến hành thủ tục tách thửa được theo như thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc là do lỗi khách quan của các bên. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H, buộc vợ chồng ông X, bà H phải liên đới trả cho bà H số tiền đã nhận cọc 500.000.000 đồng là có cơ sở.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp thuận quan điểm giải quyết vụ án của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Văn X, bà Hoàng Thị H và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] *Về án phí:* Căn cứ khoản 1 Điều 148 BLTTDS; Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

- Ông Hoàng Văn X, bà Hoàng Thị H phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 25.000.000 đồng và chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000đồng, nhưng tại phiên tòa ông X, bà H có đơn xin miễn án phí dân sự do là người cao tuổi nên Hội đồng xét xử chấp nhận cho ông X, bà H được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông X, bà H số tiền 300.000đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số 0000215 ngày 08/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Quảng Trị.

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 12.000.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tiền số 0000129 ngày 13/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Quảng Trị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Văn X, bà Hoàng Thị H và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 401 Bộ luật dân sự; Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

Buộc vợ chồng ông Hoàng Văn X, bà Hoàng Thị H phải liên đới trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 500.000.000 đồng, cụ thể: Ông Hoàng Văn X phải trả số tiền 250.000.000 đồng và bà Hoàng Thị H phải trả số tiền 250.000.000 đồng.

2. Về án phí:

- Ông Hoàng Văn X, bà Hoàng Thị H miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông X, bà H số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số 0000215 ngày 08/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Quảng Trị.

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 12.000.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tiền số 0000129 ngày 13/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Quảng Trị.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng

tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người được thi hành án, 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 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 kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND H. C;
- Chi cục THADS H. C;
- Đương sự;
- Phòng KTNV & THA;
- Tổ HCTP;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thu Hà