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

Bản án số: 225/2023/DS-PT
Ngày: 22-11-2023
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 Đặng Ngọc Bình

Ông Nguyễn Văn Thanh

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

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

Ngày 22 tháng 11 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 200/2023/TLPT-DS ngày 06/10/2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 43/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 294/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 10 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 441/2023/QĐ-PT ngày 07-11-2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị Kim D, sinh năm 1990; cư trú tại số A, đường M, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn: Bà Nguyễn Lan A, sinh năm 1986; cư trú tại số B, đường T, tổ A, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Lan A – Bị đơn.

(Bà Lan A1 có mặt, bà D có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 19/4/2023 và lời trình bày tại giai đoạn sơ thẩm nguyên đơn bà Lê Thị Kim D, ông Nguyễn Xuân L là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 21/12/2021 bà D có đặt cọc cho bà Lan A1 số tiền 200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 584, tờ bản đồ số D-89II tọa lạc tại khu A, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng với giá 1.800.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 21/12/2021 đến ngày 21/01/2022.

Theo hợp đồng thỏa thuận thì ngày 21/01/2022 bà D và bà Lan A1 sẽ ra Văn phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Sáng ngày 21/01/2022 bà D và bà Lan A1 cùng hẹn nhau ra Văn phòng C (phường B, thành phố B) để làm thủ tục công chứng, trong khi bà D đang trên đường ra thì bà Lan A1 đã có mặt tại Văn phòng C, khi bà D gần đến thì nhận được điện thoại của bà Lan A1 là thay đổi phòng công chứng, chuyển sang công chứng tại Văn phòng C1. Bà D cảm thấy có vấn đề nhưng vẫn đến Văn phòng công chứng Lê Thị N để hỏi thì được biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai thông tin không công chứng được. Bà D đã gọi điện thoại ngay lúc đó cho bà Lan A1 hỏi lý do vì sao không công chứng tại Lê Thị N thì nhận được câu trả lời của bà Lan A1 là qua Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q cho dễ. Bà D buộc phải thay đổi qua Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q nhưng khi đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q thì được nhân viên ở đây giải thích không phù hợp nên không giám công chứng. Bà D có yêu cầu bà Lan A1 điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi hãy công chứng nhưng bà Lan A1 nói với bà D cứ công chứng xong sẽ sửa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà D không an tâm nên đã hẹn bà Lan A1 đến 15h chiều cùng ngày quay lại Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q nếu đúng sổ bà D sẽ công chứng. Sau đó bà D có liên hệ một số Văn phòng công chứng khác như Đinh V, Nguyễn Văn B, Lê Thị T nhưng tất cả đều nhận được chung một câu trả lời *"Sổ này không công chứng được, sửa sổ xong mới thực hiện công chứng"*. Đúng 15h cùng ngày như đã hẹn bà D quay lại Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q và chờ đến 16h30 vẫn không thấy bà Lan A1 đến.

Bản thân bà D là người mua đi bán lại, bà D cũng đã nhận tiền cọc của khách khi bà Lan A1 ký giấy nhận cọc của bà. Khi sổ không thể sang nhượng quyền sở hữu được bà D đã phải bồi thường tiền cọc cho khách vì lý do không có sổ để công chứng. Sau ngày hôm đó bà D vẫn chờ bà Lan A1 giải quyết hợp đồng đặt cọc cho bà D nhưng không nhận được hồi âm. Đến ngày 09/6/2022 bà D nhận được thông tin thửa đất đó bà Lan A1 đã bán cho người khác. Bà D có liên hệ với bà Lan A1 để hẹn gặp giải quyết hợp đồng đặt cọc với bà D, khi gặp thì bà Lan A1 không hợp tác giải quyết mà có ý không muốn trả lại tiền cọc. Vì vậy, bà D khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc mua bán đất đã ký giữa bà D và bà Lan A1 ngày 21/12/2021, yêu cầu bà Lan A1 phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000đ và phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng.

- Theo bản tự khai của bị đơn bà Nguyễn Lan A trình bày: Vào ngày 21/11/2021 bà có nhận cọc của bà Lê Thị Kim D số tiền 200.000.000 đồng tiền đặt cọc lô đất thửa 584 tờ bản đồ số 31 diện tích 527m2 tọa lạc tại khu A, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Theo hợp đồng đặt cọc thì đến ngày 21/01/2022 bà Lan A1 và bà D ra Văn phòng công chứng để làm thủ tục sang nhượng theo quy định nhưng ngay sau đó bà D không ra Văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng với lý do là sổ không đúng. Khi bà Lan A1 đi xác minh và cũng đi hỏi thì sổ vẫn công chứng được bình thường, bà D thắc mắc số 6.0 và số 12m chiều ngang của sổ nên không chịu và đòi lại số tiền cọc 200.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường 200.000.000 đồng thì bà Lan A1 không đồng ý. Vì trong bản hợp đồng đặt cọc bà Lan A1 bán cho bà D diện tích 527m2 với số lô, số thửa đều đúng và diện tích đầy đủ, sổ vẫn làm thủ tục sang nhượng được, bà Lan A1 cũng giải thích số 6.0 và số 12m là do nhà nước làm sai, bà Lan A1 có trách nhiệm sửa lại cho bà D nếu bà D muốn nhưng bà D không chịu. Chiều cùng ngày, bà Lan A1 có hẹn lúc 14h30 với bà D tại Văn phòng C1 để làm việc, nếu không làm thủ tục mua bán bà Lan A1 sẽ hoàn trả lại tiền cọc cho bà D đầy đủ, còn nếu giao dịch thì mang tiền ra Văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng bà Lan A1 chờ đến 15h30 không thấy bà D ra nên bà Lan A1 đi về. Vì vậy, bà Lan A1 đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, đồng ý trả lại tiền cọc và không đồng ý phạt cọc.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 43/2023/DS-ST ngày 31/8/2023, Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kim D đối với bà Nguyễn Lan A về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 21/12/2021 giữa bà Lê Thị Kim D và bà Nguyễn Lan A.

1.2. Buộc bà Nguyễn Lan A phải trả cho bà Lê Thị Kim D số tiền là 400.000.000 đồng, trong đó 200.000.000 đồng tiền cọc và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc.

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

Ngày 14/9/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kim D, hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 21/2/2021 giữa bà D và bà A. Buộc bà A phải trả cho bà D số tiền đặt cọc là 200.000.000đ, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

Ngày 11/9/2023 bà Nguyễn Lan A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cho rằng bà D là người vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bà A không đồng ý trả lại số tiền nhận cọc và phạt cọc, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay: Bà Nguyễn Lan A thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo. Đồng ý trả lại số tiền 200.000.000 đồng tiền nhận cọc cho nguyên đơn, không đồng ý phạt cọc.

Bà Lê Thị Kim D có đơn xin xét xử vắng mặt. Nội dung đơn, đồng ý với bản án sơ thẩm, không đồng ý đối với kháng cáo của bà Nguyễn Lan A. Đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

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. Đồng thời, nêu quan điểm đề nghị HĐXX chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm và kháng cáo của bà A. Căn cứ khoản 2, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm buộc bà A thanh toán cho bà D số tiền 200.000.000 đồng đã nhận cọc, không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền phạt cọc 200.000.000đ.

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, 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] Về quan hệ tranh chấp: Bà Lê Thị Kim D có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy "Hợp đồng đặt cọc" ngày 21/12/2021; yêu cầu bà A trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000đ và phạt cọc là 200.000.000đ, tổng số tiền là cộng 400.000.000đ. Bà A 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 là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" là đúng quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bà A và kháng nghị của Viện kiểm sát thì thấy rằng:

Theo hồ sơ thể hiện thì diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng và đặt cọc thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Lan A, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD917738 ngày 17/12/2021 đối với diện tích đất 527m^2 thuộc thửa 584, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Ngày 21/12/2021 bà A thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho bà D, giá trị chuyển nhượng là 1.800.000 đồng. Để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng, bà D đã đặt cọc cho bà A số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 30 ngày, kể từ ngày 21/12/2021 đến ngày 21/01/2022. Ngày 21/01/2022 bà D và bà A tiến hành làm thủ tục sang tên như hai bên thỏa thuận. Tuy nhiên, bà D không đồng ý ký hợp

đồng chuyển nhượng vì cho rằng sơ đồ thửa đất thể hiện tại trang 3 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD917738 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà A có chiều ngang là 6m, các cạnh là 22,2m và 46,61m là chưa đủ diện tích theo như hai bên thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc (chiều ngang là 12m) nên không thực hiện được việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Bà D cho rằng tại sơ đồ thửa đất thể hiện tại trang 3 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu DD917738 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho Nguyễn Lan A có chiều ngang theo mặt đường là 6m, các cạnh là 22,2m và 43,61m thì không đủ diện tích theo hợp đồng đặt cọc như thỏa thuận ban đầu, diện tích ban đầu thỏa thuận có chiều ngang là 12m nên việc chuyển nhượng không thực hiện được là do lỗi của bà A. Tuy nhiên, theo kết quả xác minh ngày 11/9/2023 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng thì thửa 584, tờ bản đồ số 31 vẫn đủ diện tích đất là 527m^2. Theo sơ đồ của trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà A thì quá trình in Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự sai sót, bà A đã thực hiện thủ tục điều chỉnh và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được điều chỉnh lại đúng với trích lục ngày 24/11/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B, có chiều ngang mặt đường là 12m, các cạnh của thửa đất là 44,3m và 43,61m. Như vậy, việc thỏa thuận của các bên vẫn đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bà D không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nên yêu cầu hủy "Hợp đồng đặt cọc" nói trên và yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu phạt cọc của bà D thì sai sót về số liệu là do trong quá trình in sổ bị nhầm lẫn. Hai bên đặt cọc đúng số lô, số thửa, đúng diện tích đất đã thỏa thuận chuyển nhượng. Khi đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q thì bên nhận chuyển nhượng là bà bà D lại không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không giao tiền cho bên chuyển nhượng bà Lan A1, trong khi bà Lan A1 vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do đó, việc hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc là lỗi của bà D. Toà án cấp sơ thẩm cho rằng do kích thước ghi trên hoạ đồ thửa đất không đúng diện tích đất như hai bên thỏa thuận và lỗi là do bà Lan A1 nên buộc bà Lan A1 phải chịu phạt cọc 200.000.00 đồng là không có căn cứ. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của bà Lan A1 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

[5] Về án phí:

Buộc bà Nguyễn Lan A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho bà D, án phí là 10.000.000 đồng (200.000.000 đồng x 5%).

Cấp sơ thẩm không buộc bà Nguyễn Lan A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với việc hủy giao dịch đặt cọc là có thiếu sót, nên cần buộc bà Lan A1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá nghạch là 300.000 đồng.

Bà Lê Thị Kim D phải chịu án phí trên số tiền không được chấp nhận là 10.000.000 đồng (200.000.000 đồng x 5%).

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên bà Lan A1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng; chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Lan A, sửa bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Kim D về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" với bị đơn bà Nguyễn Lan A.

Hủy "Hợp đồng đặt cọc" ngày 21/12/2021 giữa bà Nguyễn Lan A và bà Lê Thị Kim D.

Buộc bà Nguyễn Lan A có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị Kim D số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với 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.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kim D về việc yêu cầu bà Nguyễn Lan A phải thanh toán tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

3. Về án phí:

Buộc bà Lê Thị Kim D phải chịu số tiền 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 10.300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0012787 ngày 25/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng. Hoàn trả cho bà D số tiền 300.000 đồng án phí còn dư.

Buộc bà Nguyễn Lan A phải chịu số tiền 10.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0013032 ngày 04/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng. Bà A còn phải nộp số tiền 10.000.000 đồng án phí còn thiếu.

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 Bảo Lâm (01);
- Chi cục THADS huyện Bảo Lâm (01);
- Đương sự (02);
- 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)

Vũ Thị Nguyệt