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

Bản án số: 80/2024/DS-PT
Ngày: 04-3-2024
V/v tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Tặng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Dũng

Ông Sỹ Danh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tuấn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 31/01/2024, ngày 26/02/2024 và ngày 04/03/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 355/2023/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2023 về "*Tranh chấp về dân sự - Hợp đồng đặt cọc*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 31/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Quốc H, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Số G, Phạm Hữu L, tổ A, Khóm B, Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1959.

2.2. Bà Bùi Thị B, sinh năm 1965.

2.3. Anh Nguyễn Văn Â, sinh năm 1995.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của các bị đơn: Anh Trần Huỳnh V, sinh năm 1986. Là người đại diện theo ủy quyền văn bản ủy quyền ngày 10/02/2023.

Địa chỉ: Tổ D, Khóm A, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Anh Nguyễn Quốc H là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn trình bày*:**

Ngày 25/7/2019, anh Nguyễn Quốc H với ông Nguyễn Văn S, bà Bùi Thị B và anh Nguyễn Văn Â có làm hợp đồng đặt cọc tại ấp A, xã A, huyện C để chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.000m^2 thuộc thửa 1434, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp giá thỏa thuận là 1.450.000.000 đồng. Anh H đã giao tiền cọc cho bên chuyển nhượng tổng cộng số tiền là 180.000.000 đồng, số tiền thanh toán tiếp theo thỏa thuận là 80% giá trị hợp đồng khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng, số tiền còn lại sẽ thanh toán khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc thỏa thuận và ký hợp đồng đặt cọc có chứng kiến của anh Nguyễn Văn T và chị Trà Thị M cùng ngụ ấp A, xã A, huyện C. Nhưng từ khi nhận tiền cọc cho đến nay thì ông S, bà B và anh Â không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H mặc dù đã nhắc nhở nhiều lần.

Tại đơn khởi kiện, anh Nguyễn Quốc H yêu cầu ông Nguyễn Văn S, bà Bùi Thị B và anh Nguyễn Văn Â tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.000m^2 thuộc thửa số 1434, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Tại phiên hòa giải, anh H thay đổi yêu cầu như sau: Yêu cầu chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S, bà B và anh Â. Yêu cầu phía bị đơn liên đới trả số tiền cọc và bồi thường do không thực hiện hợp đồng với số tiền là 400.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn thay đổi yêu cầu như sau: Yêu cầu chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S, bà B và anh Â. Yêu cầu phía bị đơn liên đới trả số tiền cọc 180.000.000 đồng và bồi thường do không thực hiện hợp đồng là 180.000.000 đồng, tổng cộng là 360.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện các bị đơn trình bày:

Thừa nhận ông S, bà B và anh Â có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 1.000m^2 thuộc một phần thửa 1434, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho anh Nguyễn Quốc H. Giá trị thỏa thuận chuyển nhượng là 1.450.000.000 đồng, đã nhận số tiền cọc là 180.000.000 đồng và hai bên đã ký vào hợp đồng đặt cọc vào ngày 25/7/2019 như anh H cung cấp. Khi chuyển nhượng thì ông S đã xác định vị trí đất với anh H biết; đồng thời, anh H xem kỹ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi đặt cọc, thỏa thuận thủ tục sang tên sẽ do bên nhận chuyển nhượng thực hiện. Gia đình ông S đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng. Anh H đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đến nay vẫn không thực hiện. Tuy nhiên, khi tiến hành đo đạc thì phía anh H không đồng ý vị trí đã xác định khi thỏa thuận ban đầu nên không tiến hành đo đất được. Sau đó, người giáp ranh là anh T1, cũng là cháu của anh H, là người giới thiệu chuyển nhượng cũng đã tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất và gửi hồ sơ tranh chấp tại địa phương. Cụ thể: Người giáp ranh là anh T1 yêu cầu xác định vị trí ranh giới cách hàng rào 07-10m làm ranh giới.

Gia đình ông S điện thoại nhiều lần yêu cầu anh H thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhưng phía anh H nói lại là nhờ môi giới thực hiện. Ngoài ra, anh H cũng thay đổi vị trí nhận chuyển nhượng so với lúc đầu nên phát sinh tranh chấp. Gia đình ông S điện thoại yêu cầu anh H gặp gỡ để trao đổi việc thực hiện hợp đồng nhưng anh H không đến. Việc hợp đồng không chuyển nhượng không thực hiện được là do lỗi của bên nhận chuyển nhượng. Bị đơn thống nhất với yêu cầu chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng của nguyên đơn và đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 180.000.000 đồng.

Do anh H không đến thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên ông S đã cho anh chị ruột cất nhà trên đất. Hiện nay, trên đất tranh chấp gia đình ông S đã cho người thân cất 03 căn nhà. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông S đã giao cho ông H nên không còn giữ.

Đại diện nguyên đơn trình bày bổ sung: Không thống nhất việc hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được là lỗi của anh H như đại diện bị đơn trình bày. Khi tiến hành thỏa thuận chuyển nhượng, anh H có đến định vị vị trí để nhận chuyển nhượng. Thực tế thửa đất có nhà nên nhầm tưởng là có đất thổ sẽ tách được phần diện dư ra trong hợp đồng. Do không có thời gian nên anh H nhờ môi giới thực hiện thủ tục, nhưng diện tích đất tranh chấp là đất lúa, không đủ hạn mức nên không tiến hành tách thửa được. Anh H có liên hệ

với gia đình ông S để chuyển mục đích sử dụng diện tích đất còn lại thành đất thổ để tách thửa. Đồng thời, anh H đã đưa tiền cho người môi giới là ông X để ông S đưa hồ sơ chuyển đổi mục đích. Tuy nhiên, ông S không thực hiện chuyển mục đích để tách thửa dù đã yêu cầu nhiều lần. Trên diện tích chuyển nhượng cho anh H thì ông S đã chuyển nhượng cho 03 người khác cất nhà ở. Do đó, việc hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của ông S.

Đại diện của nguyên đơn và bị đơn thống nhất chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng nên không yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá diện tích đất tranh chấp. Đề nghị Tòa án xác định bên có lỗi để hợp đồng không thực hiện được để xác định nghĩa vụ bồi thường.

Tại Bản án sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của anh Nguyễn Quốc H1;

Ông Nguyễn Văn S, bà Bùi Thị B và anh Nguyễn Vân Â1 có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Nguyễn Quốc H số tiền là 180.000.000 (một trăm tám mươi triệu) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Quốc H về việc buộc ông Nguyễn Văn S, bà Bùi Thị B và anh Nguyễn Vân Â1 bồi thường tiền cọc 180.000.000 (một trăm tám mươi triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/6/2023 anh Nguyễn Quốc H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết buộc các bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Bùi Thị B, anh Nguyễn Văn Â phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Quốc H với số tiền 180.000.000 đồng, tổng cộng anh H yêu cầu hoàn trả tiền đặt cọc và bồi thường thiệt hại (phạt cọc) là 360.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh H yêu cầu các bị đơn bồi thường thiệt hại (phạt cọc) 90.000.000 đồng. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh, phát biểu việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành tốt quy định của pháp luật và đề xuất hướng giải quyết là chấp nhận một phần kháng cáo của anh Nguyễn Quốc H, sửa 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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý giải quyết và xét xử vụ án đúng theo quy định Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Anh H kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của anh Nguyễn Quốc H yêu cầu ông Nguyễn Văn S, bà Bùi Thị B và anh Nguyễn Văn Â bồi thường thiệt hại (phạt cọc) số tiền 90.000.000 đồng. Ông S, bà B và anh Â không đồng ý.

[2.1] Xét thấy, ngày 25/7/2019, anh H ký hợp đồng đặt cọc với ông S, bà B và anh Â. Theo hợp đồng đặt cọc thì ông S, bà B và anh Â thỏa thuận chuyển nhượng cho anh H diện tích 1.000m^2 đất, giá 1.450.000.000 đồng. Anh H đã giao tiền cọc cho ông S và bà B 02 lần số tiền 180.000.000 đồng, hai bên thống nhất khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng thì anh H thanh toán 80% giá trị hợp đồng, số tiền còn lại khi ông S giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời gian thực hiện 04 tháng.

[2.2] Theo hợp đồng đặt cọc, thì phía gia đình ông S chịu trách nhiệm tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do phía gia đình ông S hiểu biết pháp luật có phần hạn chế, nên anh H có thuê ông Lê Hồng X1 thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S cũ và việc chuyển nhượng đất phải thực hiện thủ tục tách thửa. Mặc dù, chưa có văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định phần đất chuyển nhượng không đủ diện tích tách thửa, nhưng anh H và anh V đều thừa nhận thuê ông X1 tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và ông X1 có nói lại cho anh H biết, phần đất của gia đình ông S Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cho biết là không thể tách thửa được, là do phần đất ông S chuyển nhượng cho anh H có mục đích sử dụng là đất trồng lúa, nên khi tách thửa không đủ diện tích đất chuyển nhượng cho anh H, thì diện tích đất của ông S còn lại dưới mức tối thiểu, do vậy không thể tách thửa được (anh H và anh V đều thừa nhận).

[2.3] Theo Quyết định số 50/2017/QĐ-UBND ngày 07/12/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất nông nghiệp có hiệu lực đến hết ngày 14/9/2021 quy định như sau:

Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất nông nghiệp:

Các thửa đất mới hình thành sau khi tách thửa (trừ diện tích nằm trong hành lang an toàn bảo vệ công trình công cộng) phải đảm bảo diện tích tối thiểu như sau:

1. Đất tại đô thị: Diện tích tối thiểu từ 300m^2 trở lên.
2. Đất tại nông thôn: Diện tích tối thiểu từ 700m^2.

Về phía anh H và phía ông S đều không biết trước về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp, chỉ khi tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì mới biết sự giới hạn về diện tích đất được tách thửa đối với đất nông nghiệp tại địa bàn tỉnh Đồng Tháp. Do vậy, khi ký hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh H và phía gia đình ông S không có sự bàn bạc, thỏa thuận khi ký hợp đồng ngày 25/7/2019. Do đó, trong trường hợp này, cả hai bên đương sự đều không có lỗi khi ký hợp đồng ngày 25/7/2019 không thực hiện được. Đây là trở ngại khách quan, ngoài ý muốn của cả hai bên.

[2.4] Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình cũng xác định, việc giải quyết các tranh chấp về hợp đồng dân sự có đặt cọc, nếu cả hai bên cũng có lỗi hoặc trong trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, thì không phạt cọc.

Như vậy, việc anh H và phía gia đình ông S không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do trở ngại khách quan, ngoài ý muốn, cả 02 bên không có lỗi. Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc ông S, bà B và anh Â trả lại số tiền đặt cọc 180.000.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật. Anh H kháng cáo yêu cầu phía gia đình ông S bồi thường thiệt hại (phạt cọc) số tiền 90.000.000 đồng là chưa phù hợp, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.5] Do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể thực hiện, nên anh H có yêu cầu chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H với ông S, bà B và anh Â là phù hợp với quy định của pháp luật và

được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận. Anh H không có kháng cáo, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là chưa phù hợp, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.7] Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2.8] Do giữ nguyên bản án sơ thẩm, nên anh H phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 1, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.9] Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng các kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều Điều khoản 1, Điều 148; Khoản 1, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Quốc H.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 05/6/2023 của Tòa án nhân dân huyên Cao Lãnh.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của anh Nguyễn Quốc H1;

2.1 Ông Nguyễn Văn S, bà Bùi Thị B và anh Nguyễn Vân Â1 có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Nguyễn Quốc H số tiền là 180.000.000 (một trăm tám mươi 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 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2.2 Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Quốc H về việc buộc ông Nguyễn Văn S, bà Bùi Thị B và anh Nguyễn Vân Â1 bồi thường tiền cọc 180.000.000 (một trăm tám mươi triệu) đồng.

3. Về án phí:

Anh Nguyễn Quốc H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 9.000.000 (chín triệu) đồng và 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu

trừ số tiền tạm ứng 1.625.000 (một triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0014785 ngày 08/12/2022 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000937 ngày 08/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh. Anh Nguyễn Quốc H tiếp tục nộp 7.375.000 (Bảy triệu, ba trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng.

Ông Nguyễn Văn S, bà Bùi Thị B và anh Nguyễn Vân Â1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 9.000.000 (chín triệu) đồng.

4. Về chi phí tố tụng:

Anh Nguyễn Quốc H phải nộp 1.000.000 (Một triệu) đồng chi phí đo đạc. (Đã nộp và chi xong).

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 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 Đồng Tháp;
- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh ĐT;
- TAND huyện Cao Lãnh;
- Chi cục THADS huyện Cao Lãnh;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Đã ký

Nguyễn Tấn Tặng