

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH L**

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

Bản án số: 79/2022/DS-PT

Ngày: 29 - 6 - 2022

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH L

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Hữu Nhân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tâm

Ông Nguyễn Văn Đức

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh L.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Ông Trần Minh Công
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh L; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 79/2022/TLPT-DS ngày 16 tháng 5 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 17/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 141/2022/QĐ-PT ngày 27/5/2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 165/2022/QĐ-PT ngày 15/6/2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 169/2022/QĐ-PT ngày 22/6/2022, giữa các đương sự:

1- *Nguyên đơn:* Ông Trần Hữu M, sinh năm: 1960; địa chỉ: Khu phố LangBiang, thị trấn L, huyện L, tỉnh L. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Hữu M:

Bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm: 1966; địa chỉ: Số 69 T, Phường 4, thành phố Đ. Có mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 13/5/2020.

2- *Bị đơn:* Bà Đinh Hoàng Thanh V, sinh năm: 1975; địa chỉ: Tổ 3, Khu phố 2, phường T, thị xã B, tỉnh B. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đinh Hoàng Thanh V:

1/. Ông Lê Lam S, sinh năm: 1977; địa chỉ: Số 70/1E1 đường 109, Khu phố 5, phường P, Quận 9, Thành phố H. Vắng mặt.

2/. Ông Thái Văn C, sinh năm: 1979; địa chỉ: Số 70/1E1 đường 109, Khu phố 5, phường P, Quận 9, Thành phố H. Có mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 06/10/2020.

3- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/. Bà Nguyễn Thị Lệ H, sinh năm: 1967; địa chỉ: Khu phố LangBiang, thị trấn L, huyện L, tỉnh L. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lệ H:

Bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm: 1966; địa chỉ: Số 69 T, Phường 4, thành phố Đ. Có mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 13/5/2020.

2/. Bà Hoàng Thị Thanh V, sinh năm: 1955; địa chỉ: Tổ 13, Thôn 1, xã T, thành phố Đ. Có mặt.

3/. Bà Phạm Thị Ngọc P, sinh năm: 1988; địa chỉ: Tổ 13, Thôn 1, xã T, thành phố Đ. Vắng mặt.

4/. Văn phòng công chứng Phạm Thị Thùy T; địa chỉ trụ sở: Số 53 P, Phường 3, thành phố Đ.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng Phạm Thị Thùy T:

Bà Phạm Thị Thùy T; chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng Phạm Thị Thùy T; địa chỉ: Số 53 P, Phường 3, thành phố Đ. Vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Đinh Hoàng Thanh V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Trần Hữu M; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Hữu M và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lệ H là bà Nguyễn Thị Tuyết H trình bày:

Ngày 05/5/2019, ông M và bà V thỏa thuận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất tại xã T, thành phố Đ, ngày 05/5/2019 ông M đặt cọc số tiền 200.000.000đ cho bà V (do bà Hoàng Thị Thanh V là mẹ ruột của bà V và bà Phạm Thị Ngọc P là em dâu của bà V nhận thay). Đến ngày 07/5/2019, ông M và bà V lập biên bản thỏa thuận và ghi nhận ông M đưa thêm tiền cọc

400.000.000đ, tổng số tiền bà V đã nhận của ông M là 600.000.000đ, bà V xác nhận vào bản vẽ tay chuyển nhượng diện tích đất có chiều ngang mặt đường 15,5m; chiều sâu là 55m, đồng thời bà V giao cho ông M 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M547938 ngày 02/10/1998 và số 421150378 ngày 25/6/2003 đứng tên bà V để ông M làm thủ tục tách thửa đất nhưng đến ngày 10/6/2019, bà V xác nhận ông M đã trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để giao cho dịch vụ làm. Cũng trong ngày 10/6/2019, ông M và bà V lập hợp đồng đặt cọc do Văn phòng Công chứng Phạm Thị Thùy T chứng thực để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 516, tờ bản đồ số 12, địa chỉ tổ 13, thôn 1, xã T, thành phố Đ căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4201150378 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 25/6/2003 và Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 12, địa xã T, thành phố Đ căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 547938 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 02/10/1998 với giá 2.100.000.000đ, trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày 10/6/2019 hai bên phải tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng.

Như vậy, đến ngày 10/10/2019, bà V phải lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M, do nhiều lần ông M yêu cầu bà V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại điểm 2 Điều 2 của hợp đồng đặt cọc nhưng bà V không thực hiện. Từ khi ký hợp đồng đặt cọc đến ngày khởi kiện (ngày 16/12/2019), ông M và bà V không có thỏa thuận nào khác và bà V cũng không xin gia hạn thời hạn để thực hiện hợp đồng và không đến phòng công chứng để làm việc. Sau khi ông M nộp đơn khởi kiện, bà V và ông M có gặp nhau tại phòng công chứng, bà V có đưa ông M một họa đồ tách thửa khác hoàn toàn so với thỏa thuận của hai bên nên ông M không đồng ý.

Nay ông M yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/6/2019 và yêu cầu bà Vy trả cho vợ chồng ông M, bà H số tiền cọc 600.000.000đ và tiền phạt cọc 600.000.000đ, tổng số tiền là 1.200.000.000đ.

Bị đơn bà Đinh Hoàng Thanh V; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đinh Hoàng Thanh V là ông Lê Lam S, ông Thái Văn C trình bày:

Bà V có thỏa thuận với ông M về việc đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất có chiều rộng 15m, chiều dài theo thực tế hiện trạng vị trí thuộc một phần thửa đất số 84 và số 516, cùng tờ bản đồ bản đồ 12, tọa lạc tại xã T, thành phố Đ với giá 14.500.000đ/m ngang, tổng số tiền là 15m ngang x 14.500.000đ = 2.175.000.000đ nhưng bà V bớt cho ông M 75.000.000đ, còn lại

2.100.000.000đ. Ngày 05/5/2019, ông M, bà H đến xem đất và đặt cọc số tiền 200.000.000đ, song do bà V không có mặt nên bà Phượng (là em dâu của bà V) và bà Vân là mẹ ruột của bà V ký nhận thay vào hợp đồng đặt cọc nhưng nội dung trong hợp đồng đặt cọc thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là 15,5m mặt tiền, chiều sâu 55m, đây không phải là nội dung mà bà V đã thỏa thuận.

Đối với bản vẽ bằng tay, bà V không ký vào ngày 05/5/2019, còn chữ ký của bà V trong bản vẽ thì ông S, ông C không xác định được và không liên quan nên không yêu cầu giám định. Ngày 10/6/2019, hai bên xác lập hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng Phạm Thị Thùy T, theo hợp đồng không xác định diện tích đất cụ thể mà chỉ ghi đối tượng giao dịch là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 516, tờ bản đồ số 12, địa chỉ tổ 13, thôn 1, xã T, thành phố Đ căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4201150378 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 25/6/2003 và quyền sử dụng đất thửa đất số 84, tờ bản đồ số 12, xã T, thành phố Đ căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 547938 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 02/10/1998. Tuy nhiên, đến cuối tháng 12/2019, ông M và bà V có ra công chứng nhưng ông M bỏ về. Do đó, ông M là người vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bà V không đồng ý trả cho ông M số tiền 600.000.000đ đã nhận, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc số tiền 600.000.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc P, bà Hoàng Thị Thanh V trình bày:

Ngày 05/5/2019, sau khi ông M, bà H xem đất có đưa cho bà Phượng và bà Vân một bản hợp đồng đặt cọc bằng giấy tay và nói đã thỏa thuận với bà V, việc bà Phượng và bà Vân ký vào chỉ để làm tin nên các bà mới ký vào hợp đồng viết tay và nhận số tiền 200.000.000đ. Do đó, thông tin về chiều dài, chiều rộng diện tích đất chuyển nhượng là do ông M tự đưa vào mà không có sự thỏa thuận, trao đổi. Bà Phượng và bà Vân đã giao số tiền 200.000.000đ cho bà V.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Bà Hương là người đại diện theo của quyền của ông M, bà H yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/6/2019 giữa bà V và ông M; yêu cầu bà V thanh toán số tiền cọc 600.000.000đ đã nhận và số tiền phạt cọc 600.000.000đ, tổng cộng yêu cầu bà V thanh toán số tiền 1.200.000.000đ cho ông M, bà H.

Ông C là người đại diện theo của quyền của bà V đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/6/2019 giữa bà V và ông M; không đồng ý trả lại số tiền cọc 600.000.000đ đã nhận và không đồng ý phạt cọc số tiền 600.000.000đ. Đồng

thời yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để làm rõ ai là người viết giấy đặt cọc ngày 05/5/2022 giữa ông M và bà Vân, bà Phượng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 17/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hữu M về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” đối với bà Đinh Hoàng Thanh V.

Hủy hợp đồng đặt cọc (một phần diện tích) giữa ông Trần Hữu M và bà Đinh Hoàng Thanh V do Văn phòng công chứng Phạm Thị Thùy T công chứng số 005355 quyển số 72-TP/CC-SCCHĐGD ngày 10/6/2019.

Buộc bà Đinh Hoàng Thanh V có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Hữu M, bà Nguyễn Thị Lệ H số tiền 1.200.000.000đ.

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

Ngày 29/3/2022, bị đơn bà V kháng cáo đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 17/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ. Đề nghị xem xét theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Trần Hữu M, buộc ông Trần Hữu M phải chịu mất khoản tiền đã đặt cọc theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà V (do ông C là người đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn ông M (do bà Hương là người đại diện theo ủy quyền), không chấp nhận kháng cáo của bà V, đề nghị giải quyết như bản án sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H (do bà Hương là người đại diện theo ủy quyền), bà Vân đều không kháng cáo, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông S, bà Phượng, Văn phòng công chứng Phạm Thị Thùy T (do bà Phạm Thị Thùy T là người đại diện theo pháp luật) vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, cụ thể: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà V; sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn

bà V phải chịu thêm số tiền án phí 300.000đ đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc được Tòa án chấp nhận; giữ nguyên các nội dung khác của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn ông M khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc số công chứng 00535, quyền số 72TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/6/2019 và yêu cầu bà V trả cho ông M, bà H số tiền cọc 600.000.000đ và số tiền phạt cọc 600.000.000đ, tổng số tiền là 1.200.000.000đ. Còn bị đơn bà V thì lại cho rằng ông M là người vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bà V không đồng ý trả cho ông M số tiền 600.000.000đ đã nhận, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc số tiền 600.000.000đ; đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/6/2019 giữa bà V và ông M. Vì vậy, các bên phát sinh tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đ là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà V thì:

[2.1] Ngày 05/5/2019, bà H là vợ ông M có đặt cọc cho bà Vân là mẹ ruột của bà V số tiền 200.000.000đ về việc nhận chuyển nhượng diện tích đất ở và đất nông nghiệp có sơ đồ hiện trạng kèm theo với chiều ngang mặt đường 15,5m; chiều sâu là 55m (trong đó, có 200m² đất xây dựng) với giá 2.100.000.000đ (bút lục số 40, 41). Ngày 07/5/2019, bà V trực tiếp nhận thêm số tiền cọc là 400.000.000đ của ông M; bà V đã viết, ký xác nhận với tổng số tiền đặt cọc đã nhận là 600.000.000đ, cùng ngày 07/5/2019 thì ông M đã nhận 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tiến hành làm thủ tục tách thửa đất và vào ngày 13/5/2019 thì bà V lập giấy ủy quyền cho ông M về việc ông M thay mặt bà V liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục, giấy tờ về đất (bút lục số 58-59).

[2.2] Bản thân ông M đã thực hiện đúng nghĩa vụ về việc thanh toán tiền. Bà V (do ông C là người đại diện theo ủy quyền) và nguyên đơn ông M (do bà Hương là người đại diện theo ủy quyền) đều xác nhận do chỉ chuyển nhượng 1 phần diện tích đất của 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4201150378 ngày 25/6/2003 và số M 547938 ngày 02/10/1998 nên phải hợp thửa của 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này mới lập được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, ngày 07/5/2019, bà V đưa cho ông M 2 giấy chứng nhận mang tên bà V để ông M đi làm thủ tục hợp thửa nhưng đến ngày 10/06/2019 bà V xác nhận “Đã nhận lại 2 sổ giao cho dịch vụ” (bút lục số 41).

Theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc thì “thời hạn đặt cọc là 4 tháng kể từ ngày 10/6/2019, trong thời gian này hai bên phải tiến hành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại tổ chức hành nghề công chứng theo quy định của pháp luật”.

[3] Theo hợp đồng đặt cọc giữa ông M và bà V do Văn phòng công chứng Phạm Thị Thùy T công chứng ngày 10/6/2019 thể hiện ông M có đặt cọc cho bà V số tiền 600.000.000đ để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất. Như vậy, hồ sơ thể hiện hai bản hợp đồng đặt cọc (bản viết tay vào ngày 05/5/2019 và bản ký công chứng ngày 10/6/2019).

Ngày 05/5/2019, ông M đặt cọc cho bà V số tiền 200.000.000đ thông qua bà Vân (mẹ của bà V) và bà Phượng (em dâu của bà V) nhận giúp và ký vào giấy đặt cọc. Ngày 07/5/2019, ông M đưa thêm cho bà V số tiền đặt cọc 400.000.000đ và đến ngày 10/6/2019, bà V và ông M lập hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng Phạm Thị Thùy T với số tiền ông M đặt cọc là 600.000.000đ. Như vậy, hợp đồng đặt cọc ngày 10/6/2019 đã thể hiện bao gồm nội dung, số tiền đặt cọc ngày 05/5/2019 và tại đơn khởi kiện thì nguyên đơn cũng chỉ yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/6/2019. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào hợp đồng đặt cọc ngày 10/9/2019 để giải quyết vụ án là phù hợp.

Do cùng ngày 10/6/2019, ông M trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V và các bên ký hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng Phạm Thùy Trang, hẹn trong vòng 04 tháng hai bên phải tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất. Như vậy, ngày 10/10/2019 là ngày cuối cùng các bên phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất theo như nội dung của hợp đồng đặt cọc nêu trên. Tuy nhiên, đến ngày 25/10/2019, bà V mới làm đơn đăng ký biến động đất và đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 09/12/2019 bà V được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 363073 (cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4201150378 ngày 25/6/2003 và số M 547938 ngày 02/10/1998 do hợp thừa). Như vậy, hợp đồng đặt cọc thỏa thuận số tiền đặt cọc là 600.000.000đ, ông M đã thanh toán xong cho bà V số tiền đặt cọc là 600.000.000đ; Như vậy, đã hơn 04 tháng nhưng bà V vẫn chưa ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông M; bà V vi phạm Khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc về thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất.

Như vậy, ngày 10/10/2019 là ngày cuối cùng các bên phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng bà V lại vẫn chưa hoàn tất thủ tục hợp thừa để đảm bảo cho điều kiện chuyển nhượng đất. Lẽ ra, sau khi ký hợp đồng đặt cọc,

bà V phải tiến hành ngay việc đăng ký biến động đất đai và tài sản gắn liền với đất nhưng đến ngày 25/10/2019 bà V mới làm đơn gửi cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ để đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất (bút lục số 79; 80) và mãi đến ngày 09/12/2019, bà V mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 363073 (cấp đổi giấy chứng nhận số 4201150378 ngày 25/6/2003 và số M 547938 ngày 02/10/1998 do hợp thửa).

[4] Bị đơn bà V cho rằng nguyên nhân không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng đất là do bà V chỉ bán chiều rộng 15m, chiều dài theo thực tế hiện trạng nhưng ông M đã sửa chữa trong bản vẽ tay với chiều rộng 15,5m; chiều dài 55m nhưng bà V lại không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình, trong khi đó ông M lại không thừa nhận. Ông C là người đại diện theo ủy quyền của bà V cho rằng ông M cũng đồng ý gia hạn để bà V làm biến động nhưng cũng không xuất trình được tài liệu, giấy tờ chứng minh cho lời trình bày của mình, trong khi đó phía nguyên đơn ông M lại không thừa nhận. Vì vậy, có căn cứ xác định bà V đã vi phạm cam kết của hợp đồng đặt cọc ngày 10/6/2019.

[5] Theo bản tự khai ngày 24/2/2020, bà Tường Vy là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà V khai: “căn cứ hợp đồng đặt cọc thì 4 tháng ra công chứng nhưng vì sổ chưa về nên chưa thể ra công chứng được ... ngày 12/12/2019, đã có sổ và tôi cũng đã có thông báo ông M ra công chứng nhưng vài ngày sau thì tôi có biết ông M đã khởi kiện ra Tòa” (bút lục số 39).

Theo biên bản đối chất ngày 27/4/2020, ông Thanh là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà V khai “ ... Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CU 363073 ngày 09/12/2019. Ngày 23/12/2019, ông M có liên lạc với bà V để ra công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất, tuy nhiên do bà V đang ở tỉnh B nên bà V có hẹn lại thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng đất và đến ngày 25/12/2019 tại phòng công chứng hai bên gặp nhau, tại phòng công chứng bà V có cung cấp cho ông M họa đồ tách thửa, ông M thấy không đúng với diện tích và chiều ngang, chiều dài so với hợp đồng đặt cọc viết tay nên xảy ra tranh chấp và không thực hiện được việc chuyển nhượng đất. Đối với hợp đồng đặt cọc viết tay thì diện tích, chiều ngang, chiều dài dựa trên thực tế sử dụng đất và sau khi làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có họa đồ thì bà V mới biết diện tích đất theo sổ nhỏ hơn thực tế” (bút lục số 47).

Do vậy, lời trình bày của ông C là người đại diện theo ủy quyền của bị

đơn bà V là không có cơ sở và không phù hợp với lời trình bày của những người được bà V ủy quyền tham gia tố tụng trước đó trong vụ án này.

[6] Theo hợp đồng đặt cọc thỏa thuận số tiền đặt cọc là 600.000.000đ, ông M đã thanh toán xong cho bà V số tiền đặt cọc 600.000.000đ vào ngày 07/5/2019, bị đơn bà V cũng thừa nhận đã nhận của ông M số tiền đặt cọc 600.000.000đ.

Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: “*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*”. Vì vậy, đây là sự kiện được các bên đương sự thừa nhận và không cần phải chứng minh.

[7] Bà V kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Vân (người đi xem đất cùng ông M) vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng và không làm rõ ai là người lập hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2019 thì thấy rằng:

Do nguyên đơn ông M chỉ yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, hơn nữa bà Vân (mẹ của bà V) xác nhận việc bà và bà Phượng ký vào giấy đặt cọc ngày 05/5/2019 cũng chỉ nhằm mục đích xác nhận có nhận giúp bà V 200.000.000đ tiền đặt cọc từ ông M. Do đó, việc làm rõ ai là người viết giấy đặt cọc và đưa bà Vân (người xem đất cùng ông M) vào tham gia tố tụng là không cần thiết nên kháng cáo của bà V về nội dung này là không có căn cứ.

[8] Bà V kháng cáo cho rằng bản họa đồ vẽ tay kèm theo hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2019, thể hiện chữ ký nhưng không phải chữ ký của bà Phượng, bà Vân, bà V thì tại phiên tòa sơ thẩm bà Vân thừa nhận bà Vân ký vào họa đồ kèm theo (bút lục số 382) còn phía đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không yêu cầu giám định chữ ký tại bản vẽ họa đồ kèm theo nên không có căn cứ xem xét nội dung kháng cáo của bà V về nội dung này (bút lục số 386).

[9] Bà V cho rằng hợp đồng đặt cọc xác lập tại Văn phòng công chứng Phạm Thị Thùy T ngày 10/6/2019, ông M không ghi rõ một phần diện tích đất cụ thể là bao nhiêu nên không thể thực hiện được ký hợp đồng chuyển nhượng thì tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc thể hiện: Bên A đồng ý bán, chuyển nhượng, bên B đồng ý mua, nhận chuyển nhượng một phần tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này. Điều khoản mua bán, sang nhượng do hai bên tự thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng chính thức tại tổ chức hành nghề công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Như vậy, phần diện tích chuyển

nhượng các bên sẽ thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng đất tại tổ chức công chứng. Do đó, kháng cáo của bà V về nội dung này là không có căn cứ.

[10] Tại phiên tòa hôm nay, bà Hương là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn yêu cầu bà V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 10/6/2019 nhưng bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Theo thỏa thuận tại điểm b Khoản 2, Điều 4 của hợp đồng đặt cọc (một phần diện tích đất) ngày 10/6/2019 quy định về quyền của bên đặt cọc: “ *Nhận lại số tiền đặt cọc và được bồi thường một khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc trong trường hợp bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự*”. Như vậy, việc không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất là do lỗi của bị đơn, do đó có căn cứ xác định bị đơn là người vi phạm thỏa thuận giao dịch đặt cọc chuyển nhượng đất nên phải hoàn trả số tiền nhận cọc 600.000.000đồng và chịu phạt cọc theo thỏa thuận nêu trên là có căn cứ.

[11] Với những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M về việc hủy hợp đồng đặt cọc (một phần diện tích) giữa ông M và bà V do Văn phòng công chứng Phạm Thị Thùy T công chứng và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M về việc buộc bà V có trách nhiệm thanh toán cho ông M, bà H số tiền 1.200.000.000đ (trong đó, tiền đặt cọc là 600.000.000đ và tiền phạt cọc là 600.000.000đ) là có căn cứ.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông M yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, được bị đơn bà V đồng ý và được Tòa án chấp nhận. Do đó, bị đơn bà V phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đ theo quy định tại điểm 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên bị đơn bà V phải chịu án phí trên là còn thiếu sót nên cần sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn bà V phải chịu thêm án phí 300.000đ đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc được Tòa án chấp nhận. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông M được chấp nhận nên bị đơn bà V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn bà V không được chấp nhận nên bà V 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;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đinh Hoàng Thanh V.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 17/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, cụ thể như sau:

- Căn 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. Tuyền xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hữu M về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với bị đơn bà Đinh Hoàng Thanh V.

- Hủy hợp đồng đặt cọc (một phần diện tích) giữa ông Trần Hữu M và bà Đinh Hoàng Thanh V do Văn phòng công chứng Phạm Thị Thùy T công chứng số 005355 quyền số 72-TP/CC-SCCHĐGD ngày 10/6/2019.

- Buộc bà Đinh Hoàng Thanh V có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Hữu M, bà Nguyễn Thị Lệ H số tiền 1.200.000.000đ (một tỷ hai trăm triệu đồng). Trong đó, số tiền đặt cọc là 600.000.000đ và số tiền phạt cọc là 600.000.000đ.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Đinh Hoàng Thanh V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 48.000.000đ và 300.000đ, tổng cộng án phí dân sự sơ thẩm bà V phải chịu là 48.300.000đ

Ông Trần Hữu M được nhận lại số tiền tạm ứng án phí mà ông M đã tạm nộp là 24.000.000đ theo biên lai thu số AA/2016/0017086 ngày 26/12/2019 của Cơ quan Thi hành án dân sự thành phố Đ.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đinh Hoàng Thanh V phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà V đã tạm nộp theo biên lai thu số 0001723 ngày 18/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các 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.

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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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 L;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND thành phố Đ (02);
- Chi cục THADS thành phố Đ;
- Những người tham gia tố tụng (09);
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn (02).

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

Đã ký

Bùi Hữu Nhân