

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 164/2020/DS-PT
Ngày: 30-12-2020
V/v “Tranh chấp Hợp đồng Dân
sự có 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 tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Bùi Hữu Nhân

Ông Đỗ Mạnh Hùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đạt Nguyên - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Đỗ Thị Thúy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 12 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 147/2020/TLPT-DS ngày 21 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp: “Hợp đồng Dân sự có đặt cọc”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 48/2020/DS-ST ngày 10/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 336/2020/QĐ-PT ngày 26 tháng 10 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 143/2020/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2020, Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án Dân sự số 8358/TB-TA ngày 14 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Vợ chồng ông Lê DH, sinh năm 1971; bà Lê TH, sinh năm 1973; cùng cư trú tại thôn 2, xã ML, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Chị Nguyễn Bá TT, sinh năm: 1993; cư trú tại thôn PT2, xã TH, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 7529, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng NMA chứng nhận ngày 11/11/2020), có mặt.

- Bị đơn: Vợ chồng ông Chu VV, sinh năm 1964; bà Hoàng TB, sinh năm 1963, cùng cư trú tại thôn 5, xã GL, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ liên lạc: xóm 2, xã LS, huyện AS, tỉnh Z, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê CT, sinh năm: 1985; địa chỉ liên lạc: số 135, đường Nguyễn CT1, Phường A, thành phố Y, tỉnh Lâm Đồng; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 1358, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng PLA chứng nhận ngày 26/3/2020), có mặt.

Người kháng cáo: Vợ chồng ông Chu VV, bà Hoàng TB - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện ghi ngày 19/12/2019 lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của vợ chồng ông Lê DH, bà Lê TH thì: Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nên khi biết vợ chồng ông VV, bà TB chuyển nhượng Quyền sử dụng đất thì ngày 21/10/2019 giữa vợ chồng ông DH, bà TH và vợ chồng ông VV, bà TB có thỏa thuận vợ chồng ông VV, bà TB chuyển nhượng cho vợ chồng ông DH, bà TH lô đất có diện tích 17.000m² trong đó có 3.265m² đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thuộc thửa 130, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại thôn 5, xã GL, huyện X, tỉnh Lâm Đồng. Diện tích còn lại chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng ông VV, bà TB khẳng định diện tích đất này nằm trong phần diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng hứa sẽ có trách nhiệm làm thủ tục để vợ chồng ông DH, bà TH được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Vì tin tưởng vợ chồng ông VV, bà TB nên vợ chồng ông DH, bà TH thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích đất nói trên với giá 2.150.000.000đ, ngày 21/10/2019 vợ chồng ông DH, bà TH đặt cọc 250.000.000đ, số tiền còn lại 1.900.000.000đ hai bên thống nhất sẽ giao vào ngày 21/12/2019 nhưng trước khi giao đủ tiền thì phía vợ chồng ông VV, bà TB phải có trách nhiệm giao đủ 17.000m² đất cho vợ chồng ông DH, bà TH. Tháng 11/2019 vợ chồng ông DH, bà TH đi vay Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, Phòng Giao dịch NB để lấy tiền chuyển nhượng 17.000m² đất của vợ chồng ông VV, bà TB thì phía Ngân hàng cho biết diện tích đất không đủ 17.000m² nên không thể vay được. Vợ chồng ông DH, bà TH đã liên hệ với cán bộ địa chính huyện X thì được biết diện tích đất chưa được cấp là đất lâm nghiệp không nằm trong diện được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, đất thiếu so với thỏa thuận còn diện tích đất đã được cấp thì nằm sai vị trí. Sau đó, vợ chồng ông DH, bà TH yêu cầu vợ chồng ông VV, bà TB rút tiền thì vợ chồng ông VV, bà TB không đồng ý. Vì vậy, nay vợ chồng ông DH, bà TH yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng đặt cọc theo Giấy đặt cọc tiền đất ngày 21/10/2019 được giao kết giữa bà Lê TH và vợ chồng ông Chu VV, bà Hoàng TB, yêu cầu vợ chồng ông VV, bà TB trả lại cho vợ chồng ông DH, bà TH số tiền 250.000.000đ. Ngoài ra, vợ chồng ông DH, bà TH không có yêu cầu gì khác.

- Theo lời trình bày của ông Lê CT, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông Chu VV, bà Hoàng TB, thì: Vợ chồng ông VV, bà TB có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông DH, bà TH diện tích đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử

dụng đất là 3.265m² thửa 130, tờ bản đồ số 08 tại thôn 5, xã GL, huyện X chứ không thỏa thuận chuyển nhượng 17.000m² đất như nguyên đơn trình bày, giá chuyển nhượng là 2.150.000.000đ, ngày 21/10/2019 vợ chồng ông DH, bà TH đặt cọc 250.000.000đ còn lại 1.900.000.000đ thỏa thuận ngày 21/12/2019 vợ chồng ông DH, bà TH sẽ giao đủ. Do đến ngày 21/12/2019 vợ chồng ông DH, bà TH không giao trả số tiền còn lại cho vợ chồng ông VV, bà TB nên vợ chồng ông VV, bà TB mới không giao đất.

Nay vợ chồng ông DH, bà TH khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc theo Giấy đặt cọc tiền đất ngày 21/10/2019 được giao kết giữa bà Lê TH và vợ chồng ông Chu VV, bà Hoàng TB, yêu cầu vợ chồng ông VV, bà TB trả lại cho vợ chồng ông DH, bà TH số tiền 250.000.000đ thì vợ chồng ông VV, bà TB không đồng ý vì vợ chồng ông DH, bà TH là bên vi phạm hợp đồng, không giao số tiền 1.900.000.000đ theo đúng thời gian thỏa thuận chứ không phải vợ chồng ông VV, bà TB không giao đất.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 48/2020/DS-ST ngày 10/9/2020; Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Lê DH, bà Lê TH đối với vợ chồng ông Chu VV, bà Hoàng TB về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”.

Hủy 02 Giấy đặt cọc tiền đất ngày 21/10/2019 giữa vợ chồng ông Chu VV, bà Hoàng TB với bà Lê TH.

Buộc vợ chồng ông Chu VV, bà Hoàng TB phải trả vợ chồng ông Lê DH, bà Lê TH số tiền đặt cọc là 250.000.000đ.

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

Tại phiên tòa,

Ông Lê CT, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, vẫn giữ nguyên kháng cáo; đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chị Nguyễn Bá TT, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

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. Về nội dung: đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Chu VV, bà Hoàng TB, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc ông DH, bà TH có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc theo Giấy đặt cọc tiền đất ngày 21/10/2019 được giao kết giữa bà Lê TH và vợ chồng ông Chu VV, bà Hoàng TB, yêu cầu vợ chồng ông VV, bà TB trả lại cho vợ chồng ông DH, bà TH số tiền đặt cọc đã nhận là 250.000.000đ. Vợ chồng ông VV, bà TB không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “Tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc” là phù hợp với các quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng: Ngày 21/10/2019 giữa vợ chồng ông VV, bà TB với bà TH có ký kết với nhau 02 giấy đặt cọc tiền đất, trong đó giấy đặt cọc được viết trên giấy vở học sinh không thể hiện hai bên thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất nào, tờ bản đồ số mấy, đất tọa lạc tại đâu mà chỉ ghi số tiền của chuyển nhượng 2.150.000.000đ, thỏa thuận đặt cọc 250.000.000đ, số tiền còn lại 1.900.000.000đ hẹn ngày 21/12/2019 sẽ thanh toán hết. Còn trong giấy đặt cọc tiền đất được viết trên giấy A4 thì có thể hiện số thửa đất chuyển nhượng là 130, tờ bản đồ số 8, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là AM 117726, cũng ghi số tiền chuyển nhượng là 2.150.000.000đ, đặt cọc trước 250.000.000đ, số tiền còn lại 1.900.000.000đ hẹn ngày 21/12/2019 sẽ trả. Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận việc ký kết hợp đồng đặt cọc và giao kết chuyển nhượng là có xảy ra trên thực tế.

Tuy nhiên lời trình bày của các bên lại mâu thuẫn diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng; vợ chồng ông DH, bà TH cho rằng vợ chồng ông VV, bà TB chuyển nhượng tổng diện tích là 17.000m² trong đó có 3.265m² đất đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thuộc thửa 130, tờ bản đồ số 08 tại thôn 5, xã GL, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, phần diện tích chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng cũng nằm trong phần diện tích chuyển nhượng. Phía bị đơn thì lại cho rằng chỉ chuyển nhượng phần đất có diện tích 3.265m² theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã được cấp.

[3] Xét thấy, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AM 117726 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 31/3/2008 đứng tên người sử dụng là ông Hồ VG đã được điều chỉnh cập nhật chuyển nhượng cho vợ chồng ông VV, bà TB vào ngày 25/02/2014 thì thửa đất số 130, tờ bản đồ số 8 có diện tích là 3.265m² (trong đó có 400m² đất ở nông thôn và 2.865m² đất trồng cây lâu năm).

Qua kết quả xác minh thì tại thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất vào tháng 10/2019 thì giá trị quyền sử dụng đất 3.265m² là khoảng 600.000.000đ. Đồng thời, theo Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X cung cấp thì ngày 23/3/2020 vợ chồng ông VV, bà TB đã chuyển nhượng lô đất có diện tích 3.265m² thuộc thửa 130, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại thôn 5, xã GL, huyện X, tỉnh Lâm Đồng cho vợ chồng ông N, bà C với giá 100.000.000đ. Theo vợ chồng ông N, bà C, là người nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của vợ chồng ông VV, bà TB, đã xác định tháng 3/2020 vợ chồng ông, bà đã nhận chuyển nhượng 1,3 ha đất của vợ chồng ông VV, bà TB

với giá 2.500.000.000đ. Trong đó có 3.265m² thuộc thửa 130, tờ bản đồ số 08 tại thôn 5, xã GL, huyện X, tỉnh Lâm Đồng còn lại 9.666m² thuộc thửa TĐ 1, mảnh TĐ 2-2020, TĐ 2, tờ bản đồ số 8, xã GL, huyện X, tỉnh Lâm Đồng. Như vậy, việc vợ chồng ông VV, bà TB cho rằng giá trị quyền sử dụng lô đất có diện tích 3.265m² chuyển nhượng cho vợ chồng ông DH, bà TH là 2.150.000.000đ là không phù hợp với thực tế.

[4] Mặt khác, vào ngày 13/12/2019 vợ chồng ông DH, bà TH và vợ chồng ông VV, bà TB có đến Văn phòng công chứng NVT để làm Hợp đồng đặt cọc để bổ sung hồ sơ vay vốn và ngày 16/12/2019 các bên lại tiếp tục đến để yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Nhưng cả 02 lần đều không thực hiện được do Văn phòng công chứng chỉ đồng ý công chứng đối với phần diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, phần chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thì không thực hiện việc công chứng được. Như vậy, theo Giấy đặt cọc tiền đất đề ngày 21/10/2019 thì vợ chồng ông VV, bà TB chuyển nhượng cho vợ chồng ông DH, bà TH diện tích thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 8 nhưng trên thực tế các bên thỏa thuận chuyển nhượng luôn phần diện tích chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Đồng thời, theo giấy đặt cọc thì vợ chồng ông VV, bà TB cũng chuyển nhượng luôn phần nhà cấp 4, máy móc, đồ dùng trên phần đất chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông DH, bà TH. Do đó, việc vợ chồng ông VV, bà TB cho rằng chỉ chuyển nhượng diện tích thuộc thửa đất số 130 nói trên là không có cơ sở.

[5] Như vậy, nguyên nhân dẫn đến việc hai bên không thực hiện được việc chuyển nhượng đất không phải do lỗi của vợ chồng ông DH, bà TH và việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng đối với phần diện tích chưa được cấp Giấy chứng nhận là không đúng quy định của pháp luật. Hiện nay diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng đã được vợ chồng ông VV, bà TB chuyển nhượng cho người khác và vợ chồng ông DH, bà TH cũng đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu vợ chồng ông VV, bà TB trả lại số tiền đặt cọc nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn để buộc bị đơn phải trả lại số tiền 250.000.000đ đặt cọc đã nhận là có căn cứ.

[6] Với những phân tích nói trên, việc vợ chồng ông VV, bà TB kháng cáo là không có căn cứ nên cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm là phù hợp.

[7] Về án phí: vợ chồng ông Chu VV, bà Hoàng TB phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho vợ chồng ông DH, bà TH.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên vợ chồng ông VV, bà TB 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 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 1 Điều 26, khoản 1 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 vợ chồng ông Chu VV, bà Hoàng TB, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Lê DH, bà Lê TH đối với vợ chồng ông Chu VV, bà Hoàng TB về việc “Tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc”.

1.1. Hủy 02 giấy đặt cọc tiền đất ngày 21/10/2019 giữa vợ chồng ông Chu VV, bà Hoàng TB với bà Lê TH.

1.2. Buộc vợ chồng ông Chu VV, bà Hoàng TB phải trả vợ chồng ông Lê DH, bà Lê TH số tiền 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

2. Về án phí:

+ Án phí sơ thẩm:

Vợ chồng ông Lê DH, bà Lê TH không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm; vợ chồng ông DH, bà TH được nhận lại số tiền 6.550.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0007287 ngày 13/3/2020 và số AA/2016/0007623 ngày 10/8/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc vợ chồng ông Chu VV, bà Hoàng TB phải chịu 12.800.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

+ Án phí phúc thẩm:

Buộc vợ chồng ông Chu VV, bà Hoàng TB phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0007669 ngày 23/9/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông VV, bà TB đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

3. 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 qui 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 Lâm Đồng;
- Phòng KT-NV & THA;
- TAND huyện X, tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS huyện X, tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự (02);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Huỳnh Châu Thạch