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

Bản án số: 183/2023/DS-PT
Ngày: 25 – 9 - 2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

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 Nguyễn Thành Tâm

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Đức

Ông Đặng Ngọc Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phước Minh Phong - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 25 tháng 9 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 155/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 8 năm 2023 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 28/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 283/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 434/2023/QĐ-HPT ngày 19 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Lê Thị Mỹ H, sinh năm 1995; cư trú tại thôn E, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1990; cư trú tại số D N, Huế, Thừa Thiên H1, là người đại diện theo ủy quyền. (Văn bản ủy quyền ngày 20/3/2023). Có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Đình P, sinh năm: 1967, bà Trần Thị K, sinh năm: 1963; cư trú tại thôn C, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

Người kháng cáo: Bà Lê Thị Mỹ H - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ H, cũng như lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Đình T:

Ngày 19/10/2021, bà H có đặt cọc cho vợ chồng ông P, bà K 500 triệu đồng để nhận chuyển nhượng diện tích 500m2 đất nông nghiệp thuộc một phần thửa đất 1183, tờ bản đồ 104 tại xã L, huyện B 500m2 với giá tiền là 1.900.000.000đ tương đương 95 triệu đồng/m ngang, theo thỏa thuận vợ chồng ông P, bà K phải tách diện tích đất trên thành 02 thửa và 02 GCNQSD đất riêng biệt, mỗi thửa có diện tích 10m x 25m và thỏa thuận điều kiện đất này phải lên được thổ cư.

Ngày 02/01/2022, bà K nhận thêm 30 triệu đồng tiền cọc từ bà H và các bên viết lại hợp đồng đặt cọc ghi ngày 02/01/2022 nội dung như hợp đồng đặt cọc ngày 19/10/2021.

Do quá thời hạn đặt cọc nhưng vợ chồng ông P, bà K vẫn chưa tách được diện tích đất trên nên các bên thỏa thuận lại diện tích đất mỗi thửa là 10m x 23,8m, giá đất 85 triệu đồng/m ngang, viết lại hợp đồng đặt cọc ghi ngày 11/7/2022 với giá tiền chuyển nhượng là 1.700.000.000đ và ghi số tiền đặt cọc 530 triệu đồng số tiền cọc này được vợ chồng ông P, bà K1 nhận vào các ngày 19/10/2021, 02/01/2022. Tuy nhiên, vợ chồng ông P, bà K không thực hiện được việc tách thửa nên các bên không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên được. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 11 11/7/2022 giữa bà và vợ chồng ông P, bà K đối với diện tích đất 20m x 23,8m thuộc một phần thửa 1183 tờ bản đồ 104 xã L, huyện B; buộc vợ chồng ông P, bà K hoàn trả 530 triệu đồng tiền nhận cọc và buộc vợ chồng ông P bà K chịu phạt cọc 530 triệu đồng; buộc vợ chồng ông P, bà K trả lãi phát sinh trên số tiền gốc 530 triệu đồng tính từ ngày 19/10/2021 với lãi suất 1%/tháng thành tiền là 106.000.000đ.

Theo lời trình bày của bị đơn vợ chồng ông P, bà K trình bày:

Vợ chồng ông P, bà K xác nhận có đồng ý bán cho bà H 500m2 đất nông nghiệp thuộc một phần thửa 1183 tờ bản đồ 104 xã L, huyện B với giá ban đầu theo hợp đồng đặt cọc ngày 19/10/2021 và ngày 02/01/2022 là 95 triệu đồng/m ngang, dài 25m, đã nhận của bà H 530.000.000đ tiền cọc, các bên thỏa thuận vợ chồng ông P bà K có trách nhiệm tách diện tích đất trên thành 02 thửa và 02 GCNQSD đất riêng biệt, mỗi thửa có diện tích 10m x 25m với điều kiện đất này lên được thổ cư nghĩa là đất này đủ điều kiện chuyển đổi mục đích lên đất ở. Do quá thời hạn cam kết về việc tách sổ nên ngày 11/7/2022, các bên thỏa thuận và viết lại hợp đồng đặt cọc ghi ngày 11/7/2022 có nội dung cụ thể vợ chồng ông P, bà K bán cho bà H 20m mặt tiền (mét ngang), sâu 23,8m đất nông nghiệp lên được thổ cư với giá 85 triệu đồng/m ngang, thỏa thuận tách thành 02 thửa và 02 GCNQSD đất riêng biệt, mỗi thửa 10m x 23,8m với thời hạn đặt cọc là 120 ngày tính từ ngày 11/7/2022 đến 11/11/2022, nếu vợ chồng ông P, bà K không ra được sổ cho bà H đúng thời hạn sẽ chịu phạt cọc.

Bà H khởi kiện thì vợ chồng ông P, bà K đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 11/7/2022 (Hợp đồng này vô hiệu hóa toàn bộ hợp đồng ngày 19/10/2021 và 02/01/2022); đồng ý hoàn trả 530.000.000đ tiền đã nhận cọc; không đồng ý trả lãi suất 106.000.000đ trên số tiền nhận cọc và không đồng ý phạt cọc như bà H yêu cầu. Lý do, vợ chồng ông P, bà K cho rằng quá trình đặt cọc chuyển nhượng một phần thửa đất 1183 với diện tích 20m x 23,8m là thỏa thuận chuyển nhượng đất nông nghiệp không phải đất ở, yêu cầu tách thành 02 thửa riêng biệt với 02 sổ riêng biệt, mỗi sổ 10m x 23,8m là không thể thực hiện được do vi phạm điều cấm của pháp luật (UBND tỉnh L) về hạn mức tối thiểu đối với đất nông nghiệp. Đây là lý do khách quan, không phải là lỗi của vợ chồng ông P, bà K; quá trình đặt cọc để chuyển nhượng đất không có thỏa thuận phải trả lãi khi hoàn trả tiền cọc và đây không phải là hợp đồng vay tài sản nên không thể tính lãi suất. Đối với cam kết lên được đất thổ cư là vợ chồng ông P, bà K cam kết sau khi bà H mua đã đủ điều kiện chuyển mục đích từ đất nông nghiệp lên đất thổ cư, không phải vợ chồng ông P, bà K bán đất thổ cư cho bà H.

Tại Bản án số 31/2023/DS-ST ngày 28/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm. Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ H về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Đình P, bà Trần Thị K.

- Hủy hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 11/7/2022 giữa nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ H với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Đình P, bà Trần Thị K đối với diện tích đất 20m x 23,8m (476m2) thuộc một phần thửa 1183 tờ bản đồ 104 xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Đình P, bà Trần Thị K hoàn trả cho bà Lê Thị Mỹ H 530.000.000đ (Năm trăm ba mươi triệu đồng) tiền 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 10/7/2023, nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ H có đơn kháng cáo buộc ông Nguyễn Đình P, bà Trần Thị K phải trả số tiền phạt cọc là 530.000.000 đồng và lãi suất với số tiền gây thiệt hại là 106.946.000 đồng.

Tại phiên tòa,

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ H là ông Nguyễn Đình T rút một phần kháng cáo của nguyên đơn đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 530.000.000 đồng. Đồng thời, ông Nguyễn Đình T với bị đơn ông Nguyễn Đình P, bà Trần Thị K thỏa thuận với nhau về việc giải quyết số tiền lãi; theo đó, bị đơn đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền lãi 60.000.000 đồng. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu: Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Căn cứ Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố

tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử một phần kháng cáo của nguyên đơn đối với số tiền phạt cọc 530.000.000 đồng; sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 28/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 11/7/2022 giữa bà với vợ chồng ông Nguyễn Đình P, bà Trần Thị K đối với diện tích đất 20m x 23,8m thuộc một phần thửa đất số 1183, tờ bản đồ 104 tại xã L, huyện B; buộc vợ chồng ông P, bà K hoàn trả cho bà số tiền đã đặt cọc 530.000.000 đồng, chịu phạt cọc số tiền 530.000.000 đồng và chịu lãi suất trên số tiền gốc 530.000.000 đồng tính từ ngày 19/10/2021 với lãi suất 1%/tháng thành tiền là 106.000.000 đồng. Còn bị đơn vợ chồng ông P, bà K chỉ đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc nói trên và trả lại số tiền 530.000.000 đồng đã nhận đặt cọc; không đồng ý phạt cọc và lãi suất phát sinh theo 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 chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" là có căn cứ.

[1.2] Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ H là ông Nguyễn Đình Thừa tự n rút một phần kháng cáo của nguyên đơn đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 530.000.000 đồng. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ xét xử kháng cáo của nguyên đơn đối với yêu cầu này.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận ngày 19/10/2021 bị đơn có nhận đặt cọc của nguyên đơn 500.000.000 đồng để chuyển nhượng diện tích đất 20m x 25m (500m2) thuộc một phần thửa đất số 1183, tờ bản đồ 104 tại xã L, huyện B với giá chuyển nhượng 95.000.000 đồng/m ngang tương đương số tiền 1.900.000.000 đồng; bị đơn có trách nhiệm tách diện tích đất thành hai thửa, mỗi thửa có diện tích 10m x 25m; đồng thời thỏa thuận đất phải đủ điều kiện lên được đất ở. Đến ngày 02/01/2022, bị đơn nhận thêm của nguyên đơn số tiền 30.000.000 đồng, các bên lập lại hợp đồng đặt cọc ghi ngày 02/01/2022 với nội dung chuyển nhượng diện tích đất giống như hợp đồng đặt cọc ngày 19/10/2021. Do quá thời hạn thỏa thuận về việc tách sổ nên ngày 11/7/2022 các bên thỏa thuận và viết lại hợp đồng đặt cọc ghi ngày 11/7/2022 có nội dung bị đơn bán cho nguyên đơn 20m mặt tiền (mét ngang), sâu 23,8m đất nông nghiệp lên được thổ cư với giá chuyển nhượng 85.000.000 đồng/m ngang tương đương số tiền 1.700.000.000 đồng, thỏa thuận tách thành 02 thửa và 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng biệt, mỗi thửa 10m x 23,8m với thời hạn đặt cọc là 120 ngày tính từ ngày 11/7/2022 đến 11/11/2022, nếu bị đơn không ra được sổ cho nguyên đơn đúng thời hạn sẽ chịu phạt cọc. Căn cứ Điều

92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, đây là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh.

[2.2] Tại phiên tòa, các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết số tiền lãi, theo đó bị đơn đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền lãi 60.000.000 đồng, nguyên đơn đồng ý. Xét việc thỏa thuận nói trên của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự cần công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể: Buộc ông Nguyễn Đình P, bà Trần Thị K có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Mỹ H số tiền lãi 60.000.000 đồng.

Từ những phân tích trên, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ H, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng nhận định trên.

[3] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Về án phí Dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Đình P, bà Trần Thị K phải chịu 300.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả cho bà Lê Thị Mỹ H 590.000.000 đồng = 20.000.000 đồng + (4% x 400.000.000) = 27.600.000 đồng. Tổng cộng 27.900.000 đồng.

Bà Lê Thị Mỹ H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận 530.000.000 đồng = 20.000.000 đồng + (4% x 400.000.000) = 25.200.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 300; khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- 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.

Đình chỉ xét xử một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ H đối với yêu cầu buộc bị đơn ông Nguyễn Đình P, bà Trần Thị K phải chịu phạt cọc số tiền 530.000.000 đồng.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Lệ Thị Mỹ H2. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 28/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ H về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" với bị đơn ông Nguyễn Đình P, bà Trần Thị K.

- Hủy hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 11/7/2022 giữa nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ H với bị đơn ông Nguyễn Đình P, bà Trần Thị K đối với diện tích đất 20m x 23,8m (476m^2) thuộc một phần thửa đất số 1183, tờ bản đồ 104 tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

- Buộc ông Nguyễn Đình P, bà Trần Thị K hoàn trả cho bà Lê Thị Mỹ H số tiền cọc 530.000.000 đồng (Năm trăm ba mươi triệu đồng).

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

- Buộc ông Nguyễn Đình P, bà Trần Thị K thanh toán cho bà Lê Thị Mỹ H số tiền lãi 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Mỹ H về việc buộc ông Nguyễn Đình P, bà Trần Thị K chịu phạt cọc với số tiền 530.000.000 đồng (Năm trăm ba mươi triệu đồng).

4. Về án phí:

- Án phí Dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Lê Thị Mỹ H phải chịu 25.200.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 21.900.000 đồng tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0012685 ngày 03/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm. Bà H còn phải nộp thêm số tiền 3.300.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Nguyễn Đình P, bà Trần Thị K phải chịu 27.900.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm.

- Án phí Dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho bà Lê Thị Mỹ H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0012940 ngày 19/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm.

5. 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 Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND H. Bảo Lâm;
- CCTHADS . Bảo Lâm;
- Đương sự;
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thành Tâm