

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Bản án số: 76/2023/DS-PT

Ngày 27 - 12 - 2023

"*Tranh chấp hợp*

đồng đặt cọc"

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hoài Thủy.

Các Thẩm phán: Ông Trần Việt Trung;

Ông Phan Hồng Phước.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Minh Thành – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị:** Bà Hoàng Thị Thúy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 12 năm 2023 tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 85/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2023 về "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cam Lộ, tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 81/2023/QĐPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Thôn A, xã C, huyện C, tỉnh Quảng Trị. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Kim Thị Thu H1, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Khu phố F, phường C, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đình K, sinh năm 1983 và bà Hoàng Thị Á, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện C, tỉnh Quảng Trị. Có mặt.

3. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Đình K là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong Đơn khởi kiện ngày 10 tháng 02 năm 2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 12/02/2022, nguyên đơn cùng ông Nguyễn Đình K, bà Hoàng Thị Á ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 432m², có kích thước rộng 12m mặt đường, 12m mặt hậu, dài 36,3m, là một phần đất trong thửa đất số 335, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.328m² do ông Nguyễn Đình K và bà Hoàng Thị Á đứng tên chủ sở hữu, số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận ngày 05/5/2022 sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất như cam kết trong hợp đồng. Khi ký kết hợp đồng, ông K, bà Á đưa bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004, có thể hiện với 36,3m chiều rộng. Hai bên thống nhất làm thủ tục tách thửa đưa anh H2 thực hiện. Tuy nhiên, đến ngày ra công chứng diện tích đất mà ông K, bà Á bàn giao cho nguyên đơn không đúng diện tích như trong hợp đồng đặt cọc, cụ thể là thiếu 12m². Vì thế nguyên đơn không đồng ý tiếp tục hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông K, bà Á trả lại cho nguyên đơn số tiền cam kết tại Điều 4 Hợp đồng đặt cọc nhưng ông K, bà Á không thực hiện. Nay, nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Đình K và bà Hoàng Thị Á hoàn trả lại số tiền đã đặt cọc và tiền bồi thường, tổng cộng 300.000.000 đồng. Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện 200.000.000 đồng và buộc bị đơn trả lại số tiền đã đặt cọc là 100.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Đình K và bà Hoàng Thị Á trình bày:

Bị đơn thừa nhận có ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị Thu H để đảm bảo cho việc chuyển nhượng cho bà H 1 phần thửa đất có kích thước rộng 12m mặt đường, 12m mặt hậu, dài 36,3m trong diện tích đất của gia đình bị đơn. Bà H đã đặt cọc cho vợ chồng bị đơn 100.000.000 đồng. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì bị đơn xuất trình bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2004, bản gốc đang thế chấp tại Ngân hàng, khi nhận tiền của bà H xong, bị đơn đã trả nợ ngân hàng, lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi lên Văn phòng đăng ký đất đai huyện C để làm thủ tục lấy sổ hồng năm 2015. Bị đơn đưa cho anh Nguyễn Anh H3 làm thủ tục tách thửa. Sau khi có kết quả tách thửa, bà H có gọi cho bà Hoàng Thị Á việc thiếu đất nói rằng người mua lại đất của bà H không đồng ý mua do bị thiếu đất. Bị đơn cho rằng hiệu lực hợp đồng đã hết, trong thời hạn 3 tháng bà H không kiện tụng gì nên đã hủy hợp đồng với bị đơn từ ngày 05/5/2022. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

Người làm chứng anh Nguyễn Anh H3 trình bày: Anh H3 là người đi làm thủ tục tách thửa, sau khi tách thửa phát hiện đất bị thiếu và đã báo cho các bên

biết. Bà H đã trao đổi với bên ông K, bà Á về việc thiếu đất, còn sau đó như thế nào người làm chứng không rõ.

Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cam Lộ quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H, buộc bị đơn ông Nguyễn Đình K, bà Hoàng Thị Á trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu H số tiền đã đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 12/02/2023 là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

2. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả số tiền phạt cọc: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và tuyên quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 11/10/2023, bị đơn ông Nguyễn Đình K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu quan điểm:

Về tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng: Thẩm phán, thư ký cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến trước khi mở phiên tòa phúc thẩm.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các bên đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình được quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS năm 2015; Không chấp nhận cáo của bị đơn ông Nguyễn Đình K và bà Hoàng Thị Á. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cam Lộ, tỉnh Quảng Trị.

- Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Đình K, bà Hoàng Thị Á phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và án phí DSST có giá ngạch theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Nguyễn Đình K, bà Hoàng Thị Á cư trú tại huyện C, tỉnh Quảng Trị trả lại số tiền đặt cọc.

Do đó, Tòa án nhân dân huyện Cam Lộ xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” và xét xử sơ thẩm là đúng pháp luật, quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đình K phù hợp với các Điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự về chủ thể và thời hạn kháng cáo. Chấp nhận giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H và bị đơn ông Nguyễn Đình K, bà Hoàng Thị Á đều thừa nhận, ngày 12/02/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn có ký kết hợp đồng đặt cọc đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 435,6m², có kích thước rộng 12m mặt đường, 12m mặt hậu, dài 36,3m, là một phần đất trong thửa đất số 335, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.328m² do ông Nguyễn Đình K và bà Hoàng Thị Á đứng tên chủ sở hữu. Số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và bị đơn đã nhận đủ số tiền cọc.

Tuy nhiên, khi tiến hành tách thửa thì thửa đất của bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn không đủ chiều dài, diện tích như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, cụ thể có chiều dài phía trước giáp đường khu vực: 12m, phía Tây Nam dài: 6,23m + 7,78m; phía Đông Nam: dài 35,11m; phía T dài: 34,69m. Đây là nguyên nhân dẫn đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể thực hiện được.

Mặt khác, bị đơn thừa nhận, trước khi công chứng, nguyên đơn có liên hệ với bị đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc và lấy lại tiền nhưng bị đơn không đồng ý. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn chấm dứt hợp đồng đặt cọc và hoàn lại tiền cọc cho nguyên đơn là có cơ sở cần được chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định. Đây cũng là quan điểm của kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện của nguyên đơn rút yêu cầu buộc bị đơn trả số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng. Nên cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu này là đúng quy định.

[3]. Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Đình K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đình K, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cam Lộ, tỉnh Quảng Trị.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 Bộ luật dân sự; Điều 26, khoản 4 Điều 27, 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, lệ phí, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H, buộc bị đơn ông Nguyễn Đình K, bà Hoàng Thị Á trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu H số tiền đã đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 12/02/2023 là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền phạt cọc: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng)

3. Về án phí:

- Ông Nguyễn Đình K và bà Hoàng Thị Á phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn không phải chịu án phí nên được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 7.500.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số CC/2021/0000280 ngày 24/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cam Lộ, tỉnh Quảng Trị.

- Ông Nguyễn Đình K và bà Hoàng Thị Á phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai số 0000007 ngày 23/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cam Lộ, tỉnh Quảng Trị. ông K và bà Á đã nộp đủ án phí DSST.

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.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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, 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 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.

4. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND h. Cam Lộ;
- VKSND h. Cam Lộ;
- Chi cục THADS h. Cam Lộ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Hoài Thủy