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

Bản án số: 149/2020/DS-PT
Ngày: 18-11-2020
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 toạ phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Mạnh Hùng

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên toà: Ông Phạm Phước Minh Phong – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hà – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 11 năm 2020 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 125/2020/TLPT- DS ngày 06 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp: "Hợp đồng Dân sự có đặt cọc".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 17/2020/DS-ST ngày 24/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 327/2020/QĐ-PT ngày 30/10/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm: 1988; cư trú tại số 78/1, đường Nguyễn Thị N, Phường H, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm: 1947; cư trú tại số 514B, đường Nguyên Tử L, Phường T, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Cao T, sinh năm: 1972; địa chỉ liên lạc: số 135, đường Nguyễn Công T, Phường T, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 3967, quyển số 94TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng VT chứng nhận ngày 16/11/2020), có mặt.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Ngọc A – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 12/12/2019, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của bà Nguyễn Thị Hồng H, thì:

Ngày 14/6/2019 giữa bà Nguyễn Thị Hồng H và bà Nguyễn Thị Ngọc A có lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng lô đất thuộc một phần thửa 391 và 392, tờ bản đồ số 46B tọa lạc số nà 514B, đường Nguyên Tử L, Phường T, thành phố ĐL (số cũ là tổ 6, Phường T, thành phố ĐL) có diện tích 873,7m^2. Hai bên thỏa thuận sau 02 tháng sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng. Bà H đã giao cho bà A số tiền cọc là 2.000.000.000đ. Tuy nhiên, trong khoảng thời gian 02 tháng thì bà H biết được toàn bộ diện tích đất này đang bị quy hoạch theo Thông báo thu hồi đất số 475/TB-UBND ngày 18/5/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố ĐL. Do đó, bà H đã không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng và yêu cầu bà A trả lại cho bà H số tiền cọc là 2.000.000.000đ. Ngày 18/12/2019 bà A đã trả cho bà H 300.000.000đ nên còn lại 1.700.000.000đ. Tại bản tự khai thì bà H yêu cầu bà A trả số tiền 2.000.000.000đ tiền cọc và bồi thường 2.000.000.000đ. Tuy nhiên, sau khi khởi kiện thì bà A đã trả cho bà H 300.000.000đ. Nay bà H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Ngọc A phải trả số tiền gốc là 1.700.000.000đ và yêu cầu tính lãi từ ngày 18/01/2020 đến khi xét xử vụ án theo lãi suất Ngân hàng.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc A thừa nhận có việc thỏa thuận đặt cọc, chuyển nhượng Quyền sử dụng lô đất nói trên và nhận tiền cọc như nguyên đơn trình bày. Do bà H cho rằng diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng không làm giấy tờ được vì bị quy hoạch nên bà đã trả cho bà H 300.000.000đ. Nay bà đồng ý trả cho bà Nguyễn Thị Hồng H số tiền 1.700.000.000đ. Tuy nhiên, gia đình bà đang thực hiện việc chuyển nhượng lô đất này để lấy tiền trả cho bà H nhưng phía bên nhận chuyển nhượng đang trục trặc về tiền nên chưa có trả cho bà H, khi nào bà chuyển nhượng được sẽ trả cho bà H.

Tại Bản án số 17/2020/DS-ST ngày 24/7/2020; Tòa án nhân dân thành phố ĐL đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng H về việc *"Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc"* đối với bà Nguyễn Thị Ngọc A.

Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 14/6/2019 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H và bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc A.

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc A phải có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Hồng H số tiền gốc là l.700.000.000đ và tiền lãi chậm trả là 6.375.000đ.Tổng cộng là 1.706.375.000đ.

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

Ngày 03/8/2020 bà Nguyễn Thị Ngọc A có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Ông Lê Cao T, người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ngọc A, vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Bà Nguyễn Thị Hồng H rút phần yêu cầu tính lãi, chỉ đề nghị bị đơn phải trả tiền cọc còn lại là 1.700.000.000đ.

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.

Về nội dung: đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà Ngọc A phải trả cho bà H 1.700.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc giữa bà Nguyễn Thị Hồng H và bà Nguyễn Thị Ngọc A thỏa thuận xác lập Hợp đồng Dân sự có đặt cọc; theo đó bà H đặt cọc cho bà Ngọc A số tiền 2.000.000.00đ để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng lô đất có diện tích 873,7m^2 thuộc một phần thửa 391 và 392, tờ bản đồ số 46B tại số nhà 514B, đường Nguyên Tử L, Phường T, thành phố ĐL (số cũ là tổ 6, Phường T, thành phố ĐL). Do diện tích đất trên bị quy hoạch nên các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng theo thỏa thuận nên bà H yêu cầu bà A trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc đã nhận; sau khi bà Ngọc A trả được 300.000.000đ thì đề nghị sau khi chuyển nhượng Quyền sử dụng đất thì sẽ trả hết số tiền còn lại, bà H không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Do vậy cần xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là "Tranh chấp Hợp đồng Dân sự có đặt cọc" mới phù hợp với quy định của pháp luật.

2] Qua xem xét thì thấy rằng:

[2.1] Sự thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không trái với đạo đức xã hội. Tuy nhiên theo Thông báo số 475TB-UBND ngày 18/5/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố ĐL thì diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng bị thu hồi để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu dân cư số 1, Phường T, thành phố ĐL (BL 56) do vậy không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà H đã yêu cầu hủy giao dịch nói trên; tại giai đoạn sơ thẩm, bà Ngọc A đã trả cho bà H 300.000.000đ, số tiền đặt cọc còn lại hẹn 60 ngày sau sẽ trả xong (BL 32).

Như vậy, giữa hai bên có sự thống nhất về việc hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 14/6/2019.

[2.2] Theo Án lệ số 25/2018/AL được lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số 79/2012/DS-GĐT ngày 23/02/2012 và được công bố theo Quyết định số 269/QĐ-CA ngày 06/11/2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì "việc bên nhận đặt cọc không thể thực hiện đúng cam kết là do khách quan và bên nhận đặt cọc không phải chịu phạt cọc". Hội đồng xét xử xét thấy tính chất, các tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự như các tình tiết, sự kiện pháp lý trong án lệ; diện tích Quyền sử dụng đất mà các bên đặt cọc để đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 do đã có Thông báo của cơ quan có thẩm quyền để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu dân cư từ trước khi hai bên thỏa thuận. Do vậy cấp sơ thẩm chỉ buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn tiền cọc đã nhận là phù hợp.

[3] Đối với tiền lãi, tại phiên tòa hôm nay bà H rút phần yêu cầu này nên cần hủy và đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với yêu cầu nói trên.

[4] Với những nhận định trên cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà Ngọc A, sửa Bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí:

Lẽ ra bà Ngọc A phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với việc hủy giao dịch đặt cọc là 300.000đ và án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán cho bà H. Tuy nhiên tại thời điểm xét xử vụ án thì bà Ngọc A, sinh năm 1947, là người cao tuổi; có đơn xin miễn án phí Dân sự sơ thẩm nên căn cứ vào quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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 để miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho bà Ngọc A.

Do sửa án nên bà Ngọc A không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 299, khoản 2 Điều 308, Điều 311 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26, điểm a khoản 3, khoản 4 Điều 27, khoản 2 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc A, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận việc rút yêu cầu tính lãi của bà Nguyễn Thị Hồng H. Hủy phần giải quyết tiền lãi và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu này.

Quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án của đương sự được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 218 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng H về việc *"Tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc"* đối với bà Nguyễn Thị Ngọc A.

2.1. Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 14/6/2019 giữa bà Nguyễn Thị Hồng H và bà Nguyễn Thị Ngọc A.

2.2. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc A phải có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Hồng H số tiền là l.700.000.000đ *(một tỷ bảy trăm triệu đồng)*

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Ngọc A.

Bà Nguyễn Thị Hồng H không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm, bà H được nhận lại số tiền 56.000.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0017084 ngày 25/12/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

- Án phí phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Ngọc A không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

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 các 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 Lâm Đồng;
- Phòng KT-NV & THA;
- TAND thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng;
- 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