

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 110/2023/DS-PT

Ngày: 15 - 6 - 2023

V/v: “Tranh chấp Hợp đồng 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 Nguyễn Thành Tâm

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Vân

Ông Nguyễn Văn Thanh

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

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

Ngày 15 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 58/2023/TLPT-DS ngày 12/4/2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 27/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện CL bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 126/2023/QĐ-PT ngày 05/5/2023 và Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 433/TB-TA ngày 06/6/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến H, sinh năm 1973, bà Cao Thị L, sinh năm 1975; cư trú tại nhà không số, khu phố L, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của ông H, bà L:

1/ Ông Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1987; xin xét xử vắng mặt.

2/ Ông Bùi Minh T, sinh năm 1999; cùng cư trú tại khu B, Ấp T, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai (Văn phòng N, ngã 4 T), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 06/5/2022); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Quốc V, sinh năm: 1977. Luật sư của Văn phòng Luật sư Q - Đoàn Luật sư tỉnh Bình Thuận; có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1968, bà Vũ Thị D, sinh năm 1968; cư trú tại thôn T, xã L, huyện CL, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của ông T1, bà D:

1/ Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1992; cư trú tại thôn T, xã L, huyện CL, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/01/2023); có mặt.

2/ Ông Phan Trọng C, sinh năm: 1956; cư trú tại số 263 T, Phường H, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/6/2023); có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến H, bà Cao Thị L; cũng như lời trình của người đại diện theo ủy quyền:

Ngày 09/10/2020, vợ chồng ông Nguyễn Tiến H, bà Cao Thị L có ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Vũ Thị D để nhận chuyển nhượng mảnh đất thuộc thửa số 10, tờ bản đồ 56, xã L, huyện CL với giá là 3.450.000.000 đồng. Vợ chồng ông H, bà L đã giao cho vợ chồng ông T1, bà D số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng, giấy đặt cọc do bà L viết. Hai bên có thỏa thuận ông T1, bà D có trách nhiệm làm sổ mới mang tên ông T1, bà D rồi sang sổ qua cho ông H, bà L, thời gian do hai bên thống nhất. Khi ông T1, bà D sang sổ cho ông H, bà L thì ông H, bà L sẽ trả hết số tiền còn lại. Từ khi ký hợp đồng đặt cọc đến nay, phía ông T1, bà D vẫn đang canh tác sử dụng đất.

Quá trình hai bên thực hiện hợp đồng do không có sự thống nhất nên hai bên đã xảy ra mâu thuẫn. Do dịch bệnh Covid và cận tết cổ truyền nên ông H, bà L không đến gặp trực tiếp ông T1, bà D được nhưng có trao đổi qua điện thoại và gửi thư đề thương lượng với ông T1, bà D vào các ngày 14/01/2021, 08/3/2021 nhưng không thành. Đến ngày 30/4/2021 ông H, bà L đã gặp trực tiếp đề thương lượng nhưng phía ông T1, bà D không hợp tác, không đồng ý chuyển nhượng đất trên nữa.

Do phía ông T1, bà D vi phạm hợp đồng đặt cọc nên ông H, bà L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 09/10/2020, buộc vợ chồng ông T1, bà D phải trả lại cho vợ chồng ông H, bà L số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và yêu cầu phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng, tổng cộng 1.000.000.000 đồng.

Theo lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền bị đơn ông Nguyễn Văn T1, bà Vũ Thị D:

Thống nhất nội dung hợp đồng đặt cọc như phía nguyên đơn trình bày nhưng không đồng ý với toàn bộ nội dung trình bày của phía nguyên đơn. Cụ thể là trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 09/10/2020 (sau đây gọi là hợp đồng đặt cọc), ngày 17/12/2020 phía ông T1, bà D đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 10, tờ bản đồ 56, huyện CL có gọi điện thông báo cho ông H, bà L biết. Đến ngày 01/01/2021, tại nhà ông T1, bà D hai bên gặp nhau thì ông T1, bà D yêu cầu ông H, bà L giao một số tiền để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây gọi là hợp đồng chuyển

nhượng) nhưng phía ông H, bà L cho rằng do hợp đồng đặt cọc không thỏa thuận ngày cụ thể nên chưa chuẩn bị tiền; phía ông T1, bà D yêu cầu ông H, bà L hẹn một ngày cụ thể thì ông H, bà L không thống nhất. Sau đó, ngày 06/01/2021 và ngày 19/01/2021 ông T1, bà D gửi thư thông báo cho ông H, bà L đến nhà mình để thực hiện hợp đồng nhưng ông H, bà L không hợp tác và đến ngày 08/3/2021 ông T1, bà D mới nhận được thư phản hồi của ông H, bà L. Tháng 4/2021 ông H, bà L đến gặp trực tiếp nhưng không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mà thương lượng với ông T1, bà D nếu có ai nhận chuyển nhượng diện tích đất trên thì cứ chuyển nhượng và trả lại số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng.

Do ông H, bà L vi phạm hợp đồng nên nay khởi kiện yêu cầu buộc vợ chồng ông T1, bà D phải trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng, tổng cộng 1.000.000.000 đồng thì ông T1, bà D không đồng ý.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 27/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện CL. Xử.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến H, bà Cao Thị L về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” với bị đơn Nguyễn Văn T1, bà Vũ Thị D.

Tuyên huỷ giấy đặt cọc ngày 09/10/2020 giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Vũ Thị D với ông Nguyễn Tiến H, bà Cao Thị L. Buộc ông Nguyễn Văn T1, bà Vũ Thị D phải hoàn trả số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng cho ông Nguyễn Tiến H, bà Cao Thị L; không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông H, bà L với số tiền 500.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 09/3/2023, bị đơn ông Nguyễn Văn T1 có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn T1 là bà Nguyễn Thị N, ông Phan Trọng C vẫn giữ nguyên kháng cáo của ông T1.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến H, bà Cao Thị L là ông Bùi Minh T không chấp nhận kháng cáo của ông T1 và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T1 và giữ nguyên 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 năm 2015.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T1, giữ

nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 27/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện CL.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc nguyên đơn ông Nguyễn Tiến H, bà Cao Thị L yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn T1, bà Vũ Thị D trả số tiền cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 09/10/2020 là 500.000.000 đồng và phạt cọc với số tiền 500.000.000 đồng, tổng cộng 1.000.000.000 đồng. Bị đơn không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T1 thấy rằng:

[2.1] Theo giấy đặt cọc ngày 09/10/2020 thể hiện: Ông H, bà L đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 10, tờ bản đồ số 56 tại xã L, huyện CL của ông T1, bà D với giá chuyển nhượng là 3.450.000.000 đồng; ông T1, bà D có trách nhiệm làm sổ mới (cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) rồi sang tên cho ông H, bà L; thời gian thực hiện do hai bên thống nhất thì ông H, bà L sẽ trả hết tiền còn lại. Nếu ông T1, bà D không chuyển nhượng sẽ đền cọc gấp đôi và ngược lại nếu ông H, bà L không nhận chuyển nhượng thì sẽ chịu mất số tiền đặt cọc là có trên thực tế và được các bên đương sự thừa nhận; 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] Sau khi ông T1, bà D làm xong thủ tục và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/12/2020 đã gọi điện, gửi thư thông báo cho ông H, bà L vào ngày 06/01/2021 và ngày 19/01/2021. Mặc dù nội dung thư đề nghị phía ông H, bà L thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào cuối tháng 01/2021; đến ngày 08/3/2021 ông H, bà L mới có thư phản hồi cho ông T1, bà D nhưng cũng chưa thống nhất theo đề nghị của ông T1, bà D về thời gian thực hiện. Sau đó, hai bên trực tiếp gặp nhau nhưng cũng chưa thống nhất được về thời gian thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.3] Xét thấy, hợp đồng đặt cọc được hai bên đã ký kết ngày 09/10/2020 là hoàn toàn tự nguyện nhưng không xác định rõ thời gian để tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, giấy đặt cọc chỉ thể hiện thửa đất số 10, tờ bản đồ 56 mà không xác định rõ vị trí thửa đất, diện tích chuyển nhượng; cũng như không thỏa thuận cụ thể thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc để tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên hướng đến theo quy định pháp luật.

Do đó, với việc nguyên đơn cho rằng đến nay các bên không thực hiện được thỏa thuận chuyển nhượng là do lỗi của bị đơn. Ngược lại bị đơn cho rằng lỗi do phía nguyên đơn vi phạm hợp đồng. Lời trình bày trên của cả nguyên đơn và bị đơn đều không có cơ sở. Bởi lẽ, như phân tích trên các bên thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc nhưng không thỏa thuận cụ thể thời gian thực hiện hợp đồng theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự. Hơn nữa, các bên thỏa thuận đặt cọc

chuyển nhượng thửa đất số 10, tờ bản đồ 56 nhưng lại không thể hiện rõ diện tích, vị trí đất chuyển nhượng và tại thời điểm đặt cọc bị đơn chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này mà bị đơn chỉ được cấp thửa đất số 281, 282, 283 tờ bản đồ số 8 tại xã L, huyện CL nên hợp đồng đặt cọc trên vô hiệu ngay từ đầu do đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự là do lỗi của cả hai bên.

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng đã giao toàn bộ diện tích đất các bên đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng cho nguyên đơn quản lý, nhưng bị đơn không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng không thừa nhận.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc trên, buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của bị đơn là có căn cứ.

Với phân tích trên, Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông T1 phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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 bị đơn bà Nguyễn Văn T1; giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Xử:

1- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến H, bà Cao Thị L về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” với bị đơn Nguyễn Văn T1, bà Vũ Thị D.

Tuyên hủy giấy đặt cọc ngày 09/10/2020 giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Vũ Thị D với ông Nguyễn Tiến H, bà Cao Thị L.

Buộc ông Nguyễn Văn T1, bà Vũ Thị D phải hoàn trả số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) cho ông Nguyễn Tiến H, bà Cao Thị L.

Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông Nguyễn Tiến H, bà Cao Thị L với số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

2- Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn T1, bà Vũ Thị D phải chịu 24.300.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Nguyễn Tiến H, bà Cao Thị L phải chịu 24.000.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 21.300.000 đồng tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0009500 ngày 21/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CL. Ông Nguyễn Tiến H, bà Cao Thị L còn phải nộp thêm số tiền án phí Dân sự sơ thẩm 2.700.000 đồng.

- Án phí Dân sự phúc thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn T1 phải chịu 300.000 đồng án phí Dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0012723 ngày 29/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CL.

3- Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và 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 (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND H. CL (01);
- Chi cục THADS H. CL (01);
- Đường sự (02);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

(Đã ký)

Nguyễn Thành Tâm

