

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 118/2023/DS-PT

Ngày: 21-6-2023

*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: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán:

Ông Huỳnh Châu Thạch

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 21 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 61/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 4 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 27/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 137/2023/QĐ-PT ngày 02 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Sỹ T, sinh năm 1971. Địa chỉ: Tổ dân phố TL1, thị trấn NB, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Ông Lê Văn H, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số MM NHC, Phường T, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

- Ông Phạm Văn T1 sinh năm 1984. Địa chỉ: Số SD HXH, Phường C, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng, địa chỉ liên hệ: Số KC CB, Phường C, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng

Văn bản ủy quyền ngày 07/10/2022.

2. *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1960. Địa chỉ: Thôn TH, xã LH, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Cẩn Xuân T2, sinh năm 1990. Địa chỉ: Thôn LH, xã LH, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T2: Ông Cẩn Văn A, sinh năm 1980; ông Cẩn Xuân N, sinh năm 1982. Địa chỉ: Thôn LH, xã LH, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 14/3/2023).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Sỹ T; Bị đơn bà Nguyễn Thị Th.

(Ông T1, ông A và ông N có mặt tại phiên tòa; ông H có đơn xin xét xử vắng mặt; các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Lê Sỹ T trình bày:

Vào ngày 22/4/2022, ông có đặt cọc số tiền 600.000.000đ cho bà Th để nhận chuyển nhượng diện tích 13.949m² thuộc các thửa 424, 459, 460, 461, tờ bản đồ số 42, bộ bản đồ địa chính xã LH, huyện Lâm Hà với giá chuyển nhượng là 400.000.000đ/sào. Số tiền đặt cọc ông đã chuyển vào tài khoản của ông T2 là con trai của bà Th. Tổng cộng số tiền chuyển nhượng là 5.579.600.000đ. Khi chuyển nhượng các bên có lập hợp đồng đặt cọc với nhau. Trong diện tích đất nhận chuyển nhượng thì có thửa đất số 424 đã được cấp sổ các thửa đất còn lại bà Th đang tiến hành thủ tục cấp đổi lại sổ. Các bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 47 ngày kể từ ngày 22/4/2022 đến ngày 07/6/2022 bà Th nhận đủ số tiền trên thì sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng cho ông. Đồng thời bà Th để lại cho ông 01 căn nhà xây cấp 4, đường dây điện, dây tưới nước. Quá hạn theo hợp đồng mà bà Th không chuyển nhượng thì bà Th phải bồi thường cho ông số tiền là 1.200.000.000đ, nếu ông không nhận chuyển nhượng thì sẽ mất số tiền đã đặt cọc. Đến thời hạn thực hiện hợp đồng bà Th không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng nữa cho ông bởi lý do giá đất hiện đang lên cao. Nay, ông đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Th phải trả lại số tiền mà ông đã đặt cọc cho bà Th là 600.000.000đ; số tiền phạt cọc do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng đặt cọc là 600.000.000đ và tiền lãi ngân hàng phát sinh ước tính khoảng 20.000.000đ. Tổng cộng ông yêu cầu bà Th phải trả cho ông là 1.220.000.000đ. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông với bà Th. Ngoài ra ông không yêu cầu và trình bày gì thêm.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Th trình bày: Vào ngày 22/4/2022, ông T có đặt cọc cho bà số tiền 600.000.000đ để nhận chuyển nhượng diện tích 13.949m² thuộc

các thửa 424, 459, 460, 461, tờ bản đồ số 42, bộ bản đồ địa chính xã LH, huyện Lâm Hà với giá chuyển nhượng là 400.000.000đ/sào. Tổng cộng số tiền chuyển nhượng là 5.579.600.000đ. Khi chuyển nhượng các bên có lập hợp đồng đặt cọc với nhau, ông T đã đặt cọc cho bà số tiền 600.000.000đ. Các bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 47 ngày kể từ ngày 22/4/2022 đến ngày 07/6/2022 bà nhận đủ số tiền trên thì sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng cho ông T. Đồng thời bà để lại cho ông T 01 căn nhà cấp 4, đường dây điện, dây tưới nước. Quá hạn theo hợp đồng mà bà không chuyển nhượng thì bà phải bồi thường cho ông T số tiền là 1.200.000.000đ, nếu ông T không nhận chuyển nhượng thì sẽ mất số tiền đã đặt cọc. Diện tích đất bà chuyển nhượng cho ông T thì bà đã được cấp sổ. Tuy nhiên, tại thời điểm đặt cọc thì bà đang tiến hành thủ tục cấp đổi lại sổ mới vì trang 4 hết phần điều chỉnh. Đến thời hạn thỏa thuận thì ông T có yêu cầu bà tiến hành thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên, giấy hẹn của cơ quan nhà nước là ngày 31/5/2022 nhưng đến ngày 29/6/2022 bà mới được cấp sổ mới nên bà có đề nghị với ông T gia hạn cho bà thêm một thời gian và ông T đồng ý. Khi bà đã được cấp sổ thì ông T lại không đồng ý nhận chuyển nhượng vì thời điểm này giá đất đang xuống. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà đã bàn giao đất cho ông T sử dụng nhưng sau đó do ông T không sử dụng nên hiện nay bà đang là người sử dụng. Qua yêu cầu khởi kiện của ông T thì bà không đồng ý, bà đồng ý tiếp tục sang tên cho ông T. Ngoài ra bà không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cán Xuân T2 trình bày: Việc mẹ ông (bà Th) có nhận số tiền 600.000.000đ đặt cọc của ông T là có. Trong diện tích đất mẹ ông chuyển nhượng cho ông T thì có thửa đất số 424 mẹ ông đã tặng cho ông. Qua yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông không đồng ý. Ông thống nhất với ý kiến của mẹ ông.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 27/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Sỹ T về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” với bị đơn bà Nguyễn Thị Th.

Hủy hợp đồng đặt cọc đất viết tay lập ngày 22/4/2022 giữa ông Lê Sỹ T với bà Nguyễn Thị Th.

Buộc bà Nguyễn Thị Th phải trả lại cho ông Lê Sỹ T số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*).

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Sỹ T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Th phải trả số tiền phạt cọc là 600.000.000đ và tiền lãi suất là 20.000.000đ.

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

Ngày 06/3/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị Th có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 13/3/2023, nguyên đơn ông Lê Sỹ T có đơn kháng cáo xin rút đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 600.000.000đ. Đề nghị giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, buộc bà Th phải trả tiền lãi theo mức lãi suất 10%/tháng trên số tiền 600.000.000đ đã nhận của nguyên đơn kể từ ngày 22/4/2022 cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm và Thư ký đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời nêu quan điểm đề nghị: Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về yêu cầu tính lãi đối với số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn xin rút yêu cầu phạt cọc. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Miễn án phí cho bị đơn do bị đơn là người cao tuổi. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc nguyên đơn ông Lê Sỹ T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà Nguyễn Thị Th được xác lập ngày 22/4/2022, buộc bà Th phải trả lại số tiền đặt cọc, phạt cọc và tiền lãi là 1.220.000.000đ. Bị đơn bà Th không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” là đúng pháp luật.

[2] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Lê Sỹ T và bà Nguyễn Thị Th thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của ông Lê Sỹ T và bị đơn bà Nguyễn Thị Th:

[3.1] Đối với kháng cáo của ông T:

Ông T rút khỏi kiện đối với yêu cầu phạt cọc, tại phiên tòa phúc thẩm ông A, ông N là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng ý với việc rút khỏi kiện phạt cọc của nguyên đơn. Do đó, đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

Đối với kháng cáo của ông T yêu cầu tính lãi thì thấy rằng: Thừa đất số 424, tờ bản đồ số 42, bộ bản đồ địa chính xã LH, huyện Lâm Hà đã được bà Nguyễn Thị Th tiến hành thủ tục tặng cho anh Cán Xuân T2, tuy nhiên bà Th lại đứng ra ký hợp đồng đặt cọc với ông T là trái với quy định của pháp luật. Đồng thời, khi tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc nguyên đơn cũng không tìm hiểu kỹ diện tích đất đặt cọc đã hoàn tất việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa, diện tích đất chuyển nhượng có phải của bị đơn hay không. Bà Th cũng biết một phần đất đặt cọc không phải của mình nhưng vẫn đứng ra ký kết hợp đồng đặt cọc. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xá định lỗi dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng đặt cọc là do lỗi cả hai bên là có căn cứ. Nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông T.

[3.2] Đối với kháng cáo của bà Th: Bà Th cho rằng bà đã được cấp sổ nhưng ông T không đồng ý nhận chuyển nhượng. Vì vậy, bà không đồng ý trả cho ông T số tiền 600.000.000đ đã nhận cọc. Do hợp đồng đặt cọc giữa ông T với bà Th đã vô hiệu tại thời điểm ký kết nên buộc các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận. Trong đó, ông T đã chuyển vào tài khoản của anh T2 số tiền 486.000.000đ và anh T2 cũng xác định đã giao cho bà Th số tiền này, số tiền còn lại nguyên đơn cho rằng cũng đã chuyển vào tài khoản của bên bà Th, nguyên đơn có cung cấp bản sao kê ngân hàng, trong đó nguyên đơn cho rằng số tiền 114.000.000đ chuyển vào ngày 22/4/2022 là chuyển cho bà Th, còn bà Th và anh T2 đều cho rằng số tiền này ông T chuyển khoản cho người môi giới đất chứ bà Th không nhận. Tuy nhiên, anh T2 cũng thừa nhận anh đã viết dòng chữ “*Đã nhận đủ 600.000.000đ tiền cọc...*” tại mặt sau (bản chính) “*Hợp đồng đặt cọc*” (BL số 12) đồng thời thừa nhận hai bên đã thỏa thuận bà Th phải chịu khoản tiền trả cho người môi giới, các bên cũng không thỏa thuận trách nhiệm của người môi giới trong trường hợp không thực hiện được hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Th phải trả toàn bộ số tiền 600.000.000đ cho ông T là phù hợp. Do đó, kháng cáo của bà Th đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Về án phí: Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như bản án sơ thẩm đã tuyên. Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Bà Th, sinh năm 1960 là người cao tuổi, theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bà Th đã nộp đơn xin miễn án phí nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội miễn án phí cho bà Th.

Từ những phân tích trên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông T, bà Th, sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng phí, án phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Sỹ T và bị đơn bà Nguyễn Thị Th. Sửa bản án sơ thẩm.

Xử:

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Sỹ T về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Th phải trả số tiền phạt cọc là 600.000.000đ

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Sỹ T về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” với bị đơn bà Nguyễn Thị Th.

2.1. Hủy hợp đồng đặt cọc đất viết tay lập ngày 22/4/2022 giữa ông Lê Sỹ T với bà Nguyễn Thị Th.

2.2. Buộc bà Nguyễn Thị Th phải trả lại cho ông Lê Sỹ T số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*).

3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Sỹ T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Th phải trả số tiền lãi suất là 20.000.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí: Miễn án phí dân sự cho bà Nguyễn Thị Th. Hoàn trả cho bà Th số tiền 300.000đ đã tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0012502 ngày 06/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà.

Buộc ông Lê Sỹ T phải chịu 28.800.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền 24.600.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0010863 ngày 09/11/2022 và 300.000đ theo Biên lai số 0012528 ngày 14/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà. Ông T phải nộp thêm số tiền 4.200.000đ (Bốn triệu hai trăm ngàn đồng) án phí còn thiếu.

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành theo 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDTC (01);
- VKSND tỉnh LĐ (01);
- TAND H. Lâm Hà (02);
- VKSND H. Lâm Hà (01);
- Phòng KTNV&THA (01);
- Các đương sự (06);
- Lưu AV – HS (04).

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

(ĐÃ KÝ)

Vũ Thị Nguyệt

