

Bản án số: 02/2024/DS-PT

Ngày 02/01/2024

V/v: *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Duy Phương;
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Đức, ông Nguyễn Văn Bằng.
- Thư ký phiên tòa: Ông Dương Công Bình - Thư ký Tòa án;
- Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 02/01/2024, tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 320/2023/TLPT-DS ngày 17/10/2023, do có kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn Duẩn, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1992. Có mặt

Địa chỉ: Thôn 5, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn: Ông Lê Văn D, sinh năm 1964 và bà Đào Thị Hồng N, sinh năm 1962

Địa chỉ: Thôn 4, xã E1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Điều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn D, và bà Đào Thị Hồng N là ông Bùi Đức S, sinh năm 1978 (Theo giấy ủy quyền ngày 01/11/2022 và ngày 05/11/2022). Có mặt

Địa chỉ: 228 Lê Hồng Phong, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Người kháng cáo: Ông Lê Văn D và bà Đào Thị Hồng N – Điều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Phạm Văn T trình bày:

Vào ngày 22/8/2022 tôi và ông Lê Văn D, và bà Đào Thị Hồng N có làm hợp đồng đặt cọc theo đó ông Lê Văn D, và bà Đào Thị Hồng N có thỏa thuận chuyển nhượng cho tôi 01 thửa đất số 998, tờ bản đồ số 9 tại thị trấn n C, tỉnh Đắk Lắk. Hai bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là diện tích thửa đất chuyển nhượng là 308m² trong đó có 50m² đất ở (thổ cư) kích thước thửa đất là chiều ngang phía trước và phía sau đều là 6m, chiều dài là 52m. Theo thỏa thuận, tôi đã đặt cọc trước cho ông D, bà N số tiền 200.000.000 đồng. Ông D, bà N có trách nhiệm cấp đổi Giấy CNQSD đất mới sau đó hai bên tiến hành ra công chứng để

chứng thực hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Sau khi được cấp đổi mới thì ông D, bà N có đưa bản phô tô cho tôi xem. Khi kiểm tra, đo đạc lại thửa đất của ông D, bà N thì tôi phát hiện ra chiều ngang phía sau của thửa đất thực tế chỉ là 5,43m bị thiếu hụt 0,57m so với thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là chiều ngang phía sau là 6m. Đồng thời diện tích đất theo Giấy CNQSD đất mới được cấp đổi chỉ là 298,5m² chứ không phải là 308m² thiếu hụt so với thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Việc thiếu hụt chiều ngang 0,57m phía sau của thửa đất cũng như thiếu hụt diện tích đất so với thỏa thuận đã làm ảnh hưởng đến kích thước thửa đất chuyển nhượng và không đúng như cam kết trong hợp đồng đặt cọc dẫn đến gây thiệt hại cho tôi nếu tiến hành chuyển nhượng. Tôi đã liên lạc với ông D, bà N để trao đổi về việc này nhưng ông bà không có thiện chí để giải quyết. Nhận thấy quyền lợi của tôi không được đảm bảo vì vậy tôi không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất nói trên với ông D, bà N nữa.

Nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/8/2022 giữa tôi với ông D, bà N và buộc ông D, bà N phải hoàn trả lại cho tôi số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng.

Quá trình tham gia tố tụng, Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Văn D, và bà Đào Thị Hồng N là ông Bùi Đức S trình bày:

Vào ngày 22/08/2022 tại Quán Cà Phê S, TT Q huyện Cư M'gar, Vợ chồng Ông: Lê Văn D và Bà: Đào Thị Hồng N đồng ý chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T Thửa đất số: 998. Tờ bản đồ số: 09 - Địa chỉ thửa đất: Thị trấn n C, tỉnh Đắk Lắk- Diện tích :308 m² (Bằng chữ: Ba trăm linh tám mét vuông đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DG 540614 hai bên có làm hợp đồng đặt cọc có người làm chứng là ông Lại Trung Nguyên. Tổng số tiền chuyển nhượng là: 960.000.000 VNĐ. Bên B đặt cọc trước số tiền: 200.000.000 VNĐ. Số tiền còn lại: 760.000.000 VNĐ. Thời hạn đặt cọc là: 60 (ngày), kể từ ngày: 22/8/2022 đến hết ngày 20/10/2022.

Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, Bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A. Thỏa thuận về thuế và lệ phí: Thuế trước bạ: Bên A (đóng). Thuế TNCN: Bên A (đóng). Thuế phi nông nghiệp: Bên A (đóng). Phí công chứng: Bên A (đóng). Bên A: Cam kết đất không tranh chấp, không chồng ranh, không lấn thửa. Bên A: Nhận cấp đổi sổ mới cho bên B và ra sổ mới, 60 ngày chưa xong sổ. Thì cho thêm 30 ngày làm sổ. Nếu 90 ngày không ra được sổ và giấy tờ chưa xong thì Bên A phải đền cọc và Bên B có quyền chuyển nhượng cho Bên thứ 3, Bên A phải cắm ranh mốc trước khi bàn giao.

Tuy nhiên, Để thuận tiện cho việc công chứng sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thuận lợi, nên các bên cùng thống nhất là phải cấp đổi giấy CNQSD đất xong rồi mới sang tên cho ông T và việc cấp đổi bìa trên là do vợ

chồng ông D, bà N nhận làm cho ông T. Thời gian cấp bìa mới đúng thời gian thỏa thuận.

Ngày 16/9/2022 vợ chồng ông D, bà N đã làm xong việc cấp đổi bìa trước thời hạn nên đã gọi cho bên ông T ra công chứng Nguyễn Bá Kính, thị trấn n C để thực hiện việc chuyển nhượng sang tên đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên sang cho ông T. Nhưng bên ông T không chịu ra Văn phòng công chứng để thực hiện theo thỏa thuận đã ký và không đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên với lý do: Thiếu đất nên không công chứng.

Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp đổi mang số: DD 265 292 do do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 16/09/2022 mang tên Ông Lê Văn D - sinh năm 1964, và Bà Đào Thị Hồng N - sinh năm 1962, có các đặc điểm như sau:

- Thửa đất số: 58, tờ bản đồ 97; Diện tích: 298,5 m². Địa chỉ thửa đất: Thị trấn n C, tỉnh Đắk Lắk - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng: Đất ở 50 m², Đất trồng cây lâu năm 248,5 m²
- Thời hạn sử dụng: Đất ở :Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm 2043
- Nguồn gốc sử dụng: nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 248,5 m² .

Tiếp tục vào ngày 20/10/2022 vợ chồng ông D, bà N đã chủ động gọi điện và nhắn tin rất nhiều lần cho ông T và hẹn ông T ra VP công chứng. Sau đó ông T đã ra gặp ông D, bà N tại UBND huyện C để thực hiện việc chuyển nhượng, khi gặp vợ chồng ông T tại UBND huyện C thì vợ chồng ông D, bà N có cung cấp các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất trên cho chuyên viên tên Minh lại bộ phận tư pháp huyện Cư Mgar để ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng bên ông T không cung cấp các giấy tờ và cũng không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng và cho biết không ký chuyển nhượng là do đất thiếu và ông D, bà N đã giải thích như trên. Sau khi ông T không đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng thì các bên cùng nhau ra về. Qua đó cho thấy:

Sổ cũ được UBND cấp ghi chung diện tích 308 m² nhưng tới thời điểm hiện tại làm lại sổ thì UBND ghi Tách ra làm 2 phần diện tích đất 298,5m² cộng với 16,5 m² thuộc đất hành lang an toàn giao thông. Bìa là cơ quan nhà nước cấp đổi theo quy hoạch năm 2022 nên lỗi này không phải lỗi do bên ông D, bà N trên bìa đã thể hiện rất rõ. Việc thay đổi trên là sự khách quan vì bìa khi ông D, bà N ký hợp đồng đặt cọc là bìa cũ. Trên hợp đồng đặt cọc, ông D, bà N cam kết không tranh chấp, không lấn thửa, Không chồng ranh. Không thể hiện cam kết sau khi cấp đổi bìa phần diện tích phải đúng như ban đầu (thể hiện trên bìa cũ).

Vậy nay tôi là người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông D, bà N không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T và buộc Tphải mất số tiền đặt

cọc trên vì không thực hiện nghĩa vụ như thỏa thuận hợp đồng đặt cọc ngày 22 tháng 08 năm 2022.

Tại bản án số 25/2023/DSST ngày 19/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 328, Điều 385, Điều 423, Điều 425 và Điều 427 Bộ luật dân sự;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc ông Lê Văn D và bà Đào Thị Hồng N trả lại tiền cọc.

Hủy hợp đồng đặt cọc đề ngày 22/8/2022 giữa ông Lê Văn D và bà Đào Thị Hồng N với ông Phạm Văn T.

Buộc ông Lê Văn D và bà Đào Thị Hồng N phải trả lại cho Phạm Văn T số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Áp dụng Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự để tính lãi suất trong giai đoạn thi hành án.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí quyền kháng cáo.

Ngày 03/7/2023, ông Lê Văn D và bà Đào Thị Hồng N kháng cáo toàn bộ Bản án. Đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đại diện theo ủy quyền của các bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự giữ nguyên quan điểm, tài liệu chứng cứ như đã trình bày, cung cấp tại cấp sơ thẩm.

Quá trình tranh luận, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông D, bà N. Giữ nguyên bản án số 25/2023/DSST ngày 19/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông D, bà N, nhận thấy:

[2.1] Về nội dung tranh chấp: Ngày 22/8/2022, ông Phạm Văn T và vợ chồng ông Lê Văn D, bà Đào Thị Hồng N có thỏa thuận lập hợp đồng đặt cọc với nội dung vợ chồng ông D, bà N sẽ chuyển nhượng cho ông T thửa đất số 998, tờ bản đồ số 09, thửa đất tọa lạc tại thị trấn n C, tỉnh Đắk Lắk (đất đã được cấp Giấy CNQSDĐ), giá trị chuyển nhượng là 960.000.000 đồng, ông T đặt cọc trước số tiền 200.000.000 đồng cho ông D, bà N và trong thời hạn đặt cọc, ông D, bà N có trách nhiệm làm cấp đổi mới Giấy CNQSDĐ của thửa đất nói trên.

Sau khi nhận số tiền cọc 200.000.000 đồng, ông D, bà N đã tiến hành làm thủ tục cấp đổi Giấy CNQSDĐ, đến ngày 16/9/2022 ông D, bà N đã làm xong việc cấp đổi trước thời hạn đặt cọc nên đã gọi ông T ra Phòng công chứng để thực hiện việc làm hợp đồng CNQSDĐ sang tên cho ông T. Tuy nhiên, ông T không đến Văn phòng công chứng để thực hiện theo thỏa thuận, không đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên với lý do sau khi cấp đổi lại giấy CNQSDĐ mới, có sự thiếu hụt diện tích, chênh lệch diện tích, các cạnh thửa đất không đúng với thỏa thuận nên ông T không ký kết hợp đồng CNQSDĐ. Cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm, ông T khởi kiện tại Tòa án.

Do các nội dung nêu trên được các đương sự thừa nhận nên không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Về giá trị pháp lý của Hợp đồng đặt cọc: Nhận thấy, các bên ký kết hợp đồng đặt cọc không vi phạm về hình thức và nội dung của hợp đồng, bởi lẽ tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, các bên đều tự nguyện, không vi phạm các điều cấm của pháp luật, bị đơn ông D, bà N đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của bên nhận cọc. Việc đất thiếu diện tích không đáng kể so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ không phải lỗi do bên ông D, bà N mà là do nguyên khách quan của việc đo vẽ và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Hiện nay, thửa đất này vẫn đầy đủ các điều kiện chuyển nhượng. Cho đến thời điểm xét xử phúc thẩm, diện tích đất nói trên không bị các cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn, cấm giao dịch, ông D, bà N vẫn yêu cầu, có nguyện vọng tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 22/8/2022 giữa ông T, ông D, bà N là hợp đồng độc lập so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng đặt cọc thể hiện tài sản đặt cọc là 200.000.000 đồng nhằm bảo đảm việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên sau khi hợp đồng đặt cọc có hiệu lực, Hợp đồng đặt cọc giữa các bên đã có hiệu lực nên không thuộc trường hợp đủ điều kiện hủy bỏ hợp đồng, giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng theo quy định tại Điều Điều 423, Điều 425 và Điều 427 Bộ luật dân sự 2015. Do vậy, Tòa

án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/8/2022 và giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng là không có căn cứ, không phù hợp với thực tiễn giao dịch dân sự giữa các bên.

[3] Từ những nhận định nêu trên, xét kháng cáo của bị đơn ông D, bà N là có căn cứ chấp nhận, cần sửa bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn D và bà Đào Thị Hồng N. Sửa bản án số 25/2023/DSST ngày 19/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng Điều 328, Điều 385, Điều 423, Điều 425 và Điều 427 Bộ luật dân sự; Điều 38 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; 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.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông Lê Văn D và bà Đào Thị Hồng N trả lại cho Phạm Văn T số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Phạm Văn T phải chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, được khấu trừ vào số tiền 2.000.000 tạm ứng mà ông T đã nộp (Đã thu và chi phí xong).

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Văn T phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền 5.000.000 đồng ông T đã nộp tại biên lai số 0013764 ngày 26/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Như vậy, ông T còn phải nộp thêm 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn D và bà Đào Thị Hồng N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Lê Văn D và bà Đào Thị Hồng N số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng số 0014429 ngày 10 tháng 7 năm 2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư M'gar;
- Chi cục THADS huyện C
- Công TTĐT TANDTC
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

(Đã ký)

Trần Duy Phương