| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH GIA LAI** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 71/2023/DS-PT
Ngày 26 – 9 -2023
"*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*"

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có**:
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Lê Văn Hà
*Các Thẩm phán* Ông Lê Đình Nam
Ông Đinh Thị Như Phượng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Minh Chiến - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên toà:** Bà Hoàng Hải Ly - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 67/2023/TLPT-DS ngày 4 tháng 8 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS -ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 126/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự :

1.*Nguyên đơn:* Bà Đinh Thị T; nơi thường trú: Thôn N, xã Y, huyện Ý, tỉnh Nam Định; nơi ở hiện tại: Tổ A, khu I, ấp P, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy N; địa chỉ: A T, Thành phố P, tỉnh Gia Lai. có mặt.

2.*Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: Thôn Ú, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai. có mặt.

*3.Người kháng cáo:* Bị đơn là bà Nguyễn Thị H.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*1.Nguyên đơn là bà Đinh Thị T, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Bà Đinh Thị T có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H thửa đất số 13, tờ bản đồ số 13, được UBND huyện I cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số AK 242871 ngày 16/9/2018. Ngày 16/9/2022, bà T và bà H ký kết hợp đồng đặt cọc với số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, đưa trước 50.000.000 đồng và hẹn đến ngày 26/9/2022 đưa tiếp 50.000.000 đồng. Đến ngày 25/9/2022, bà T đã đưa tiếp cho bà H số tiền 50.000.000 đồng nên giữa hai bên đã viết lại thành hợp đồng đặt cọc ghi ngày 25/9/2022. Theo hợp đồng đặt cọc thì thời hạn để thực hiện việc ký kết hợp đồng là từ ngày 16/9/2022 đến ngày 16/11/2022, quá thời hạn thỏa thuận nếu bà H không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho bà T thì bà H phải bồi thương cho bà T gấp bốn lần số tiền đặt cọc, tổng số tiền là 400.000.000 đồng. Vì lý do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hết trang tư (trang ghi thông tin biến động đất đai) nên phải thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Vì lý do bà H nói không biết thời gian cấp đổi mất bao lâu và không có thời gian thực hiện thủ tục cấp đổi nên có nhờ bà T thực hiện thay, khi nào cấp đổi xong thì sẽ liên hệ để hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng. Các bên không có thỏa thuận lại về thời hạn đặt cọc. Sau đó, bà T đã nhờ người khác nộp hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Văn phòng Đ chi nhánh huyện I, tỉnh Gia Lai tiếp nhận ngày 10/11/2022 và hẹn trả kết quả vào ngày 01/12/2022. Tuy nhiên, sau đó bà H đã lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không làm được thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cho rằng bị đơn đã vi phạm hợp đồng đặt cọc do đã tự ý lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và theo kết quả cung cấp của Văn phòng đăng ký đất đai xác định thửa đất có tranh chấp về lối đi với hộ liền kề. Các vấn đề nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 25/9/2022.

- Yêu cầu bà T phải trả số tiền 400.000.000 đồng, bao gồm tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và phạt cọc 300.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng nguyên nhân dẫn đến không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là do nguyên nhân khách quan từ việc hiểu nhầm của các bên trong việc chuyển nhượng khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hết trang tư dẫn đến không ký kết hợp đồng chuyển nhượng do chưa cấp đổi được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn không đồng ý với ý kiến của bị đơn về việc cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng vì hiện bị đơn chưa được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất có tranh chấp về lối đi. Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 25/9/2022 và buộc bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng.

2.*Bị đơn là bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Ngày 16/9/2022, bà Nguyễn Thị H và bà Đinh Thị T có ký hợp đồng đặt cọc để ký kết và chuyển nhượng thửa đất số 13, thuộc tờ bản đồ số 13 và sau đó đến ngày 25/9/2022 đã viết lại hợp đồng đặt cọc khi nhận đủ số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng đúng như nguyên đơn đã trình bày. Thời hạn đặt cọc là 60 (sáu mươi) ngày, chậm nhất là đến hết 16 giờ ngày 16/11/2022 hai bên phải ký hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng và bà T sẽ giao số tiền còn lại là 1.050.000.000đ.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà H có đưa cho ông N1 xem bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để nhờ ông N1 xem giấy này có thiếu sót gì không, thì ông N1 nói là tại mục "IV- Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" đã ghi hết, nên phải đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H có gọi điện cho bà T thông báo và được bà T đồng ý về việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giữa các bên không có thỏa thuận lại về thời hạn đặt cọc. Ngày 28/9/2022, bà H có nộp hồ sơ đề nghị đo đạc để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, Chi nhánh huyện I và được cấp "Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn thời gian đo đạc" ngày 28/9/2022. Sau đó, theo đề nghị của bà T thì giữa bà H và bà T có thỏa thuận để cho bà T làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhanh. Theo đề nghị của bà T, bà H đưa bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản gốc "Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn thời gian đo đạc" ngày 28/9/2022 cho ông N1, giữa hai bên có viết "Giấy biên nhận" ghi ngày 29/9/2022.

Bà H đã nhiều lần gọi điện, nhắn tin để hối thúc bà T nhanh chóng làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì bà T nói nhờ bà T1 liên hệ để làm thủ tục. Sau đó, vì bà H cần tiền để lo công việc, nên bà H tiếp tục hối bà T, thì khi nói chuyện qua điện thoại bà T hứa sẽ đưa tiếp cho bà H số tiền 500.000.000 đồng. Vì bà T nhiều lần hứa hẹn nhưng không đưa tiền và thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã lâu nhưng vẫn chưa xong, nên đến ngày 29/11/2022, bà H gặp bà T1 lấy lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 13 hiện nay không có tranh chấp mà chỉ tranh chấp đối với con đường đi chung giáp với thửa đất. Hiện thửa đất chưa thực hiện xong việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì bà T không làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc hai bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tới thời điểm này bà H vẫn đồng ý chuyển nhượng nhưng bà T không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng thửa đất nên bà T có lỗi vi phạm hợp đồng đặt cọc, bà H không đồng ý trả tiền đặt cọc.

*3.Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS -ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai đã quyết định:*

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Áp dụng các điều 328, 424 của Bộ luật Dân sự.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị T

-Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 25/9/2022 giữa bà Đinh Thị T và bà Nguyễn Thị H.

-Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả cho bà Đinh Thị T số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm; thông báo quyền thoả thuận, quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án, thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11-7-2023, bị đơn là bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

*8.Tại phiên toà phúc thẩm:*

Người đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện

Bị đơn giữ nguyên kháng cáo

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến như sau:

Về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định của pháp luật, các thủ tục khai mạc phiên tòa và các thủ tục khác được Hội đồng xét xử và Chủ tọa phiên tòa điều hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Từ khi Tòa án thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa ngày hôm nay, các bên đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo đúng quy định tại các Điều 70, 71 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Giữ nguyên án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định về việc giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm và yêu cầu kháng cáo như sau*:

1. Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo đó bà Thương yêu c bà H phải trả 100.000.000 đồng tiền đặc cọc và hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 25-9-2022 để chứng minh cho yêu cầu này bà T cung cấp cho Tòa án một "*Hợp đồng đặt cọc*" đề ngày 25-9-2022.

Xét, hợp đồng đặt cọc nêu trên thể hiện bà H đồng ý bán cho bà T thửa đất số 13, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại Thôn Ú, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 242871 ngày 16-9-2018. Theo đó, bà T đã đưa cho bà H 100.000.000 đồng. Hai bên xác định thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 16-11-2022. Nội dung trong hợp đồng đã được bà H xác nhận là đúng. Căn cứ vào Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là sự việc không phải chứng minh.

1.1.Về hình thức của hợp đồng: Pháp luật không quy định hợp đồng đặt cọc phải công chứng, chứng thực. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc trên đảm bảo quy định của pháp luật.

1.2. Về nội dung của hợp đồng: Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc có nội dung "*Thời hạn đặt cọc là 60 (ngày), kể từ ngày 16/9/2022 đến hết 16 giờ, ngày 16/11/2022 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*"

Theo thỏa thuận thi khi bà T giao đủ tiền đặt cọc thì ngày 16/11/2022 thì bà H sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T.

Tại đơn kháng cáo bà H cho rằng bà T từ chối giao kết hợp đồng gây thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của bà nên việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà phải trả lại tiền đặt cọc là không đúng.

Thấy rằng, Hợp đồng đặt cọc nêu trên là do hai bên tự nguyện thỏa thuận về tiền cọc, phạt cọc và thời gian nhận cọc. Do đó, hợp đồng đặt cọc này có hiệu lực pháp luật và phát sinh nghĩa vụ giữa bên nhận cọc và bên đặt cọc. Căn cứ vào cam kết chung của "*Hợp đồng đặt cọc*" có nội dung "*Bên A cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và Bên A cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan tổ chức, cá nhân nào.*

*Sau khi Hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho Bên B, thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 4 (bốn) lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A*". Như vậy, theo cam kết của hợp đồng thì bà H có trách nhiệm cung cấp các giấy tờ có liên quan và cam kết không có tranh chấp đất với bất kỳ cơ quan, tổ chức nào. Nhưng trong quá xác minh, lời khai của người làm chứng thì có sự việc sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà H cho rằng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hết trang tư nên cần phải cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi ký kết hợp đồng và vấn đề này được bà T đồng ý. Giữa các bên không thỏa thuận lại về thời hạn đặt cọc để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập tài liệu chứng cứ, xác minh tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (bút lục số 182) cho thấy trên thực tế khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hết trang tư thì chủ sử dụng đất phải thực hiện việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi ký hợp đồng. Theo đó, ông Vũ Văn T2, bà Nguyễn Thị H có nộp hồ sơ và thực hiện việc đo đạt để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại Thôn Ú, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai. Căn cứ vào lời khai của ông N1, bà T1 (bút lục số 87) thì giữa bà H và bà T có thỏa thuận giao cho bà T1 nộp hồ sơ đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hết thời hạn các bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là ngày 16-11-2022 thì vẫn chưa thực hiện việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới.

Xét nguyên nhân dẫn đến việc hai bên không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nguyên nhân khách quan do không cấp đổi được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên không có lỗi. Trong thời hạn đặt cọc các bên đã không thực hiện được việc chuyển nhượng, cũng không có chứng cứ chứng minh các bên thỏa thuận kéo dài thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc. Hiện nguyên

đơn không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy bỏ hợp đồng đặt cọc là có căn cứ.

Vì các bên không có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng, nguyên nhân dẫn đến việc không thực hiện hợp đồng là do nguyên nhân khách quan bên nhận cọc phải trả lại cho bên đặt cọc số tiền đã đặt cọc. Do đó, kháng cáo của bị đơn cho rằng nguyên đơn từ chối giao kết hợp đồng nên phải mất tiền cọc là không có cơ sở.

Từ những nhận định trên, xét không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Hội đồng xét xử phúc thâm giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308; Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ khoản 3 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.

Tuyên xử :

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, giữa nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS -ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai.

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Áp dụng các điều 328, 424 của Bộ luật Dân sự;

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị T

- Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 25/9/2022 giữa bà Đinh Thị T và bà Nguyễn Thị H.

- Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả cho bà Đinh Thị T số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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.

1.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị H phải chịu 5.000.000 (năm triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho bà Đinh Thị T số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0008749 ngày 07/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện I, tỉnh Gia Lai.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0008966 ngày 18-7-2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện I, tỉnh Gia lai. Bà H đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

3.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 quy dịnh tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự và Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 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. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận:***
- *VKSND tỉnh Gia Lai;*
- *TAND huyện I;*
- *VKSND huyện I;*
- *Chi cục THA dân sự huyện I;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ, Toà DS, VT.*

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**
**Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa**

**Lê Văn Hà**