TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG TRỊ** Bản án số: 33/2022/DS-PT. Ngày 25/11/2022. *"V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm tại điểm cầu trung tâm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hà.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hà.

Ông Trần Việt Trung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Nhật Ánh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên toà: Nguyễn Thị Tố Ly - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 11 năm 2022, tại điểm cầu trung tâm Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị và tại điểm cầu thành phần Tòa án nhân dân huyện Cam Lộ, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị tiến hành xét xử trực tuyến phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 34/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2022/QĐXXPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

Tại điểm cầu trung tâm: Nguyên đơn Bà Văn Thị Mỹ T; địa chỉ: Khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

Tại điểm cầu thành phần: Bị đơn ông Nguyễn Văn B; địa chỉ: Thôn S, xã C, huyện C, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của của bị đơn: Bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: Thôn S, xã C, huyện C, tỉnh Quảng Trị, là người đại diện theo ủy quyền *(Giấy ủy quyền ngày 31/10/2022)*, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Bà Văn Thị Mỹ T trình bày:

Ngày 02/3/2022, bà T ký kết hợp đồng đặt cọc với ông B để bảo đảm nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 140, tờ bản đồ số 14 với kích thước ngang

35m, sâu 57m theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn M, bà Thái Thị T *(được Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cam Lộ chỉnh lý trang 04 ngày 15/7/2021 để lại thừa kế cho anh B)* với giá chuyển nhượng là 1.400.000.000đồng. Bà T đã đặt cọc cho ông B số tiền 400.000.000đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 02/7/2022 làm thủ tục chuyển nhượng.

Đến ngày 02/7/2022, bà T đến làm thủ tục tách thửa, nhưng theo sơ đồ tách thửa ngày 28/4/2022 thì diện tích chiều sâu không đủ theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc và thể hiện hành lang an toàn lưới điện. Bà T đã thông báo cho ông B không ký kết hợp đồng chuyển nhượng do bên ông B vi phạm thỏa thuận và yêu cầu ông B hoàn trả số tiền nhận đặt cọc 400.000.000đồng, nhưng ông **B** không đồng ý. Vì vậy, Bà Văn Thị Mỹ T yêu cầu không tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn B phải hoàn trả số tiền nhận cọc 400.000.000đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn B trình bày:

Ông **B** thừa nhận có ký kết hợp đồng đặt cọc với bà **T** ngày 02/3/2022 để bảo đảm cho việc bà Thi nhận chuyển nhượng thửa đất số 140, tờ bản đồ số 14, kích thước thửa đất ngang 35m, sâu 57m và 180m^2 đất ở theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn M, bà Thái Thị T được chỉnh lý thừa kế cho ông Nguyễn Văn B ngày 15/7/2021. Hai bên thỏa thuận ngày 02/7/2022 làm thủ tục công chứng. Ông Bình đã nhận tiền cọc 400.000.000đồng và ông Bình có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa. Khi ông Bình làm thủ tục tách thửa thì Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C yêu cầu phải cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được tách thửa như thỏa thuận. Việc chiều sâu bị giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đổi mang tên ông B vì năm 2017 ông B đã hiến một phần đất để làm đường nên khi ký kết hợp đồng đặt cọc ông B không để ý. Theo giấy chứng nhận mang tên ông M, bà T không thể hiện hành lang an toàn lưới điện, nhưng thực tế có dây điện đi qua và bà Thi cũng thấy. Vì vậy, ông B không đồng ý trả số tiền nhận cọc 400.000.000đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147 BLTTDS; Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 328, khoản 1 và khoản 2 Điều 427 BLDS; Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Văn Thị Mỹ T, buộc bị đơn ông Nguyễn Văn B phải trả cho Bà Văn Thị Mỹ T số tiền 400.000.000đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20/9/2022, bị đơn ông Nguyễn Văn B kháng cáo với nội dung:

- Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông B xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm các thủ tục công chứng như đã thỏa thuận với bà T, nhưng đến ngày 02/7/2022 là ngày đến thời hạn thì bà T cho rằng chiều sâu thửa đất không đủ,

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong hồ sơ tách thửa có hành lang an toàn lưới điện diện tích 298m^2 nên bà T không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu ông B hoàn trả tiền đặt cọc là không có cơ sở. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, người tham gia giao dịch tự nguyện, về hình thức và nội dung của hợp đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

- Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Xuân Đ vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng là thiếu sót vì ông Đạo là người trực tiếp xem thửa đất và viết hợp đồng đặt cọc.

Vì vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T và yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- *Về thủ tục tố tụng*: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đảm bảo thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định của pháp luật tụng dân sự.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 127, Điều 131 Bộ luật dân sự 2015; Điều 147, Điều 148 BLTTDS. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn B giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện C.

- Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 148 BL TTDS; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án: Bị đơn ông Nguyễn Văn B phải chịu 300.000 đồng án phí DSPT.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn bà T khởi kiện yêu cầu bị đơn ông B phải trả số tiền nhận đặt cọc 400.000.000 đồng. Căn cứ khoản 3 Điều 26 BLTTDS, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* là đúng pháp luật.

*[2]. Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn B, Hội đồng xét xử xét thấy:*Nguyên đơn bà T và bị đơn ông B ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2022 nhằm mục đích để ông B thực hiện việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 140, tờ bản đồ số 14 có kích thước ngang 35m, chiều sâu dài 57m cho bà T với giá

1.400.000.000đồng. Hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2022 không có công chứng, chứng thực, nhưng theo Điều 119 của Bộ luật dân sự quy định thì Hợp đồng đặt cọc không thuộc trường hợp bắt buộc phải công chứng, chứng thực nên về hình thức hợp đồng đặt cọc trên đúng quy định pháp luật.

Tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc trên, ông B và bà T đều có đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng thể hiện ý chí của các bên hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung giao kết hợp đồng không trái pháp luật. Theo Hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận ông B chuyển nhượng một phần thửa đất số 140, tờ bản đồ số 14 có kích thước ngang 35m, chiều sâu dài 57m, 180m^2 đất ở cho bà T với giá 1.400.000.000đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 644611 mang tên ông M, bà T được UBND huyện C cấp ngày 28/6/2004 và ngày 15/7/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý trang 04 để thừa kế cho ông B. Ngày 02/3/2022, ông B đã nhận đặt cọc số tiền 400.000.000đồng. Hợp đồng thỏa thuận đến ngày 02/7/2022 bà T giao toàn bộ số tiền còn lại là 1.000.000.000đồng để các bên làm thủ tục chuyển nhượng. Các bên còn thỏa thuận đất không tranh chấp, không quy hoạch, đúng theo bản đồ và số thửa (đo đúng diện tích trước khi ra công chứng). Nếu các bên vi phạm hợp đồng đặt cọc phải bồi thường gấp 02 lần số tiền nhận đặt cọc.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông B xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 28/4/2022 UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 449082 cho ông B thửa số 341 (140), tờ bản đồ số 60 (14) với diện tích 2.273m^2. Ông B trình bày trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc trên với bà T, năm 2017 gia đình ông B hiến đất cho xã C diện tích 294m^2 để mở đường xây dựng nông thôn mới nên thiếu diện tích là 294m^2 và ông B đã trao đổi với bà T, nhưng bà T không thừa nhận. Ngày 29/4/2022, ông B làm thủ tục tách thửa để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T thì theo sơ đồ thửa đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 449082 ngày 28/4/2022 của UBND huyện C cấp đổi cho ông B thể hiện cạnh phía Nam dài 35m, còn cạnh phía Tây (chiều sâu) 45,16m là thiếu 5,14m, nhưng ông Bình vẫn ký kết hợp đồng đặt cọc nên ông B có lỗi vi phạm hợp đồng đặt cọc. Căn cứ Điều 126 BLDS quy định thì Hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2022 bị vô hiệu do ông B có sự nhầm lẫn làm cho bà Thi tin tưởng một phần thửa đất số 140, tờ bản đồ số 14 có kích thước ngang 35m, chiều sâu dài 57m, 180m^2 đất ở nên ký kết hợp đồng đặt cọc trên. Căn cứ Điều 131 BLDS quy định bà Thi không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và yêu cầu buộc ông B phải trả số tiền 400.000.000đồng nhận đặt cọc cho bà T là có cơ sở.

Đối với nội dung bà T cho rằng trong hồ sơ tách thửa đất năm 2022 thể hiện đường dây điện đi qua thửa đất nên không đồng ý giao kết hợp đồng. Tại biên bản làm việc ngày 03/12/2022 bà T thừa nhận sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc bà T có đi kiểm tra thực tế thửa đất số 140, tờ bản đồ số 14 và có thấy đường dây điện chạy trên thửa đất và thực tế đường dây điện đã có từ trước nên không thể cho rằng phía ông B đưa ra thông tin không chính xác để bà T nhầm lẫn là không có cơ sở.

Đối với nội dung kháng cáo cần phải đưa ông Nguyễn Xuân Đ vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng, Hội đồng xét xử thấy: Theo Hợp đồng

đặt cọc đã ký kết giữa bà T và ông B có người làm chứng là ông Nguyễn Xuân Đ. Tuy nhiên, theo quan hệ tranh chấp giải quyết vụ án không cần thiết phải triệu tập ông Đ vào tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng cũng không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

Tòa án sơ thẩm đã căn cứ vào Điều 427 BLDS là không đúng vì trong vụ án này không có đương sự nào yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đã ký kết nên Tòa án cấp phúc thẩm nêu để rút kinh nghiệm.

[3] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn B và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148 BLTTDS; khoản 4 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án quy định: Bị đơn ông Nguyễn Văn B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 20.000.000đồng và án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000đồng, nhưng được trừ vào số tiền 300.000đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0000180 ngày 29/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cam Lộ. Ông B còn tiếp tục nộp số tiền 20.000.000đồng.

Hoàn trả cho Bà Văn Thị Mỹ T số tiền 10.000.000đồng nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tiền số 0000150 ngày 08/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn B và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 117, Điều 119, Điều 126, Điều 131, Điều 328 Bộ Luật dân sự 2015; khoản 4 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Văn Thị Mỹ T;

Buộc ông Nguyễn Văn B phải trả cho Bà Văn Thị Mỹ T số tiền 400.000.000đồng *(Bốn trăm triệu đồng).*

2. Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 20.000.000đồng và án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000đồng, nhưng được trừ vào số tiền 300.000đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tiền số

0000180 ngày 29/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C. Ông B còn tiếp tục nộp số tiền 20.000.000đồng.

Hoàn trả cho Bà Văn Thị Mỹ T số tiền 10.000.000đồng nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tiền số 0000150 ngày 08/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, cho đến khi thi hành 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 xuất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người được thi hành án, 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 định tại các Điều 6,7 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:
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đương sự;
- Phòng KTNV; Tổ HCTP;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thu Hà