TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 264/2023/DS-PT
Ngày: 28-12-2023
V/v: "Tranh chấp hợp đồng Dân sự có 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 toạ phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Dư Thành Trung

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Đạt Nguyên – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 28 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 188/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp "Hợp đồng Dân sự có đặt cọc".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 66/2023/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 296/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 10 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 439/2023/QĐ-PT ngày 30/10/2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 231/2023/QĐ-PT ngày 27/11/2023, Thông báo về việc mở phiên tòa phúc thẩm vụ án Dân sự số 947/TB-TA ngày 19/12/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị H, sinh năm: 1983; cư trú tại số B, hẻm B đường T, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Thị H1, sinh năm: 1981; cư trú tại số D, đường N, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 6473, quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận ngày 30/10/2023); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Lê Cao T, sinh năm: 1972; địa chỉ liên hệ: số A, đường N, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Luật sư của Văn phòng L1 – Đoàn Luật sư tỉnh L; có mặt.

Bị đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Ngọc H2, sinh năm: 1971, bà Mai Thụy Phương N, sinh năm: 1981; cư trú tại số B, tổ G, thôn A, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Văn L, sinh năm: 1983; cư trú tại tổ H, thôn A, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 102, quyển số 01/2023 – SCT/HĐ, GD do Ủy ban nhân dân xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng chứng thực ngày 18/4/2023); có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Phạm Thị H1, sinh năm: 1981; cư trú tại số D, đường N, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

2/ Ông Nguyễn Trọng H3, sinh năm: 1972; cư trú tại thôn A, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo: Bà Phạm Thị H – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 16/6/2022 của bà Phạm Thị H, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của bà Phạm Thị H1, người đại diện theo ủy quyền của bà H, thì: Vào ngày 25/02/2022 bà H và vợ chồng ông Nguyễn Ngọc H2, bà Mai Thụy Phương N thỏa thuận ký "Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất", có ông Nguyễn Ngọc A làm chứng, với nội dung như sau: vợ chồng ông H2, bà N đồng ý chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 110, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại thôn A, xã L, Đ, tỉnh Lâm Đồng có diện tích là 8.474m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T380329 do ông H2 và bà N đứng tên, giá chuyển nhượng là 11.863.000.000đ. Trong thời hạn 3,5 tháng kể từ ngày 25/02/2022 đến ngày 10/6/2022 sẽ làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền; cùng ngày 25/02/2022 bà H đã đặt cọc cho vợ chồng ông H2, bà N 1.000.000.000đ. Ngày 04/6/2022 các bên mời địa chính huyện đến đo đạc lô đất nói trên để tiến hành làm thủ tục công chứng sang tên. Theo kết quả đo đạc thì diện tích đất trong thực tế là 7.681,1m^{2,} không đủ so với diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 8.474m^2. Do đất bị thiếu nên sáng ngày 06/6/2022 bà H đến nhà của bị đơn để thỏa thuận là hai bên không tiến hành chuyển nhượng nữa và đề nghị vợ chồng ông H2, bà N trả lại cho số tiền cọc đã nhận nhưng vợ chồng ông H2, bà N không đồng ý. Bà H có cung cấp file ghi âm

và bản giải trình file ghi âm cuộc nói chuyện giữa bà H, chồng bà H là ông Phạm Quang T1, bà H1 với vợ chồng ông H2, bà N, ông Trần Văn L tại nhà của bị đơn.

Trong trường hợp thỏa thuận, hòa giải được thì bà H không yêu cầu vợ chồng ông H2, bà N phải trả số tiền phạt cọc là 1.000.000.000đ và bớt thêm cho vợ chồng ông H2, bà N số tiền đã nhận cọc là 150.000.000đ (đây số tiền mà vợ chồng ông H2, bà N cho rằng chi cho cò đất), chỉ yêu cầu trả 850.000.000đ, nếu bị đơn không đồng ý thì bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu vợ chồng ông H2, bà N có nghĩa vụ trả cho bà H 1.000.000.000đ tiền đặt cọc và phải trả thêm tiền phạt cọc là 1.000.000.000đ. Tổng cộng là 2.000.000.000đ vì việc chuyển nhượng không thành là do lỗi của vợ chồng ông H2, bà N đồng thời yêu cầu Tòa án hủy "Hợp đồng đặt cọc" lập ngày 25/02/2022 giữa vợ chồng ông H2, bà N và bà H; đối với việc bà Phạm Thị H1 có giao tiền cho bà H và nhờ bà H đặt cọc cho bị đơn thì giữa bà H1 và bà H tự thỏa thuận với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này; đề nghị Tòa án căn cứ theo "Hợp đồng đặt cọc" ghi ngày 25/02/2022 giữa bà Phạm Thị H với vợ chồng ông Nguyễn Ngọc H2, bà Mai Thụy Phương N để giải quyết vụ án.

Đối với lời trình bày của bị đơn cho rằng ông H3 có làm lấn sang đất của bị đơn 200m^2 thì nguyên đơn không đồng ý vì trong thời hạn thỏa thuận bà H đã nhiều lần vào xác định vị trí đất thì diện tích đất bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng thiếu theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cung cấp mà nguyên đơn chỉ ranh nên bà H không đồng ý nhận chuyển nhượng nữa.

- Theo lời trình bày của ông Trần Văn L, người đại diện theo ủy quyền vợ chồng ông Nguyễn Ngọc H2, bà Mai Thụy Phương N, thì: thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số thửa, tờ bản đồ cũng như giá trị chuyển nhượng; thời gian và việc giao nhận tiền đặt cọc. Sau khi nhận đặt cọc một thời gian thì hai bên có vào thực địa để đo đất thì đất bị thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên nhân đất bị thiếu là do hộ ông Nguyễn Trọng H3 có đất giáp ranh với đất của vợ chồng ông H2, bà N lấn sang khoảng hơn 200m^2. Sau đó bị đơn có làm việc với ông H3 thì ông H3 đồng ý sẽ trả lại cho diện tích đất đã lấn chiếm. Do vậy vợ chồng ông, bà vẫn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất trên cho bà H theo thỏa thuận. Nhưng đến nay đã quá thời hạn, bà H không đồng ý nhận chuyển nhượng như đã thỏa thuận thì phải bị mất số tiền 1.000.000.000đ đã đặt cọc. Do đó vợ chồng ông H2, bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong trường hợp hai bên thỏa thuận, hòa giải được thì bị đơn chỉ đồng ý trả cho bà H số tiền 200.000.000đ; việc thanh toán số tiền này được thực hiện sau khi vợ chồng ông H2, bà N chuyển nhượng được đất.

- Theo lời trình bày của bà Phạm Thị H1 thì: Bà và bà Phạm Thị H là chị em ruột, trong thực tế chị em bà có đặt cọc cho vợ chồng ông H2, bà N để nhận chuyển nhượng lô đất nói trên; số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ, trong đó bà H

góp 300.000.000đ, còn bà góp 700.000.000đ. Do là chị em nên bà thống nhất và thỏa thuận cho bà H là người đứng tên trong "Hợp đồng đặt cọc" này; việc thỏa thuận chỉ thực hiện bằng lời nói, không có viết giấy tờ gì. Bà là người trực tiếp giao tiền đặt cọc cho bị đơn. Sau khi đặt cọc xong bà H phát hiện diện tích đất mà vợ chồng ông H2, bà N chuyển nhượng không đúng với diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do vậy nên bà H đã rút lại số tiền đã góp là 300.000.000đ và bà đã trả lại 300.000.000đ cho bà H. Nay bà đề nghị Tòa án căn cứ theo "Hợp đồng đặt cọc" ghi ngày 25/02/2022 giữa bà H với vợ chồng ông H2, bà N để giải quyết vụ án theo yêu cầu của bà Phạm Thị H; còn việc hùn tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà và bà H tự thỏa thuận với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn Trọng H3 thì: Ông là người đang canh tác diện tích đất giáp ranh với phần diện tích đất vợ chồng ông H2, bà N. Diện tích đất ông đang sử dụng thuộc thửa 106, tờ bản đồ 10 xã L, huyện Đ có diện tích 9.879m^2. Hiện trạng đất ông đang trồng cà chua, đất của bị đơn thì đang trồng cà phê; hiện trạng ranh giới đất của ông và vợ chồng ông H2, bà N không phải là ranh đất giữa vườn cà chua và vườn cà phê mà từ ranh đất cà phê của bị đơn sang vườn cà chua của ông khoảng 03m chiều ngang, dài 30m. Ông xác nhận có sử dụng của bị đơn phần đất này, khi nào vợ chồng ông H2, bà N cần thì ông sẽ trả lại.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 66/2023/DS - ST ngày 21/7/2023; Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị H về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Ngọc H2, bà Mai Thụy Phương N.

Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/2/2022 giữa bà Phạm Thị H với vợ chồng ông Nguyễn Ngọc H2, bà Mai Thụy Phương N.

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Ngọc H2, bà Mai Thụy Phương N. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Ngọc H2, bà Mai Thụy Phương N trả cho bà Phạm Thị H số tiền đặt cọc là 200.000.000đ.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị H về việc yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Ngọc H2, bà Mai Thụy Phương N trả lại số tiền đặt cọc còn lại là 800.000.000đ và 1.000.000.000đ phạt cọc.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 04/8/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 07/QĐ-VKS-DS kháng nghị một phần Bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp

nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại tiền cọc đã nhận và chịu phạt cọc theo quy định.

Ngày 01/8/2023 bà Phạm Thị H kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà; hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/02/2022 giữa bà và vợ chồng ông H2, bà N, buộc bị đơn phải có trách nhiệm trả lại cho bà 1.000.000.000đ tiền cọc đã nhận và chịu phạt cọc với số tiền là 1.000.000.000đ, tổng cộng là 2.000.000.000đ.

Tại phiên tòa,

Bà Phạm Thị H1, người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị H, rút phần yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị phạt cọc bị đơn, giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn phải trả số tiền đặt cọc đã nhận.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Bị đơn đồng ý với việc nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đề nghị phạt cọc; chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn 400.000.000đ tiền cọc đã nhận.

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: rút một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng về việc buộc phạt cọc đối với bị đơn; đề nghị chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phạt cọc; hủy phần quyết định của Bản án sơ thẩm về việc giải quyết yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn và đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với yêu cầu này. Chấp nhận phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng về việc buộc bị đơn phải trả lại tiền cọc cho nguyên đơn; chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn để sửa Bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 1.000.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc bà Phạm Thị H có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy "Hợp đồng đặt cọc" ngày 25/02/2022; yêu cầu vợ chồng ông H2, bà N phải trả lại số tiền 1.000.000.000đ đặt cọc đã nhận và yêu cầu phạt cọc 1.000.000.000đ; vợ chồng ông H2, bà N không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là chưa phù hợp; bởi lẽ "Đặt cọc" là một trong các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại Điều 292 Bộ luật Dân sự năm 2015 chứ không phải là "Hợp đồng Dân sự" theo quy định tại Điều 385 Bộ

luật Dân sự năm 2015; do vậy cần xác định lại quan hệ tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc" mới phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng:

[2.1] Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá trị chuyển nhượng, số tiền đặt cọc; thời hạn đặt cọc đều được các bên thừa nhận; nay chỉ tranh chấp về việc yêu cầu hủy giao dịch nói trên cũng như số tiền đã đặt cọc, phạt cọc. Do đó, căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[2.2] Theo hồ sơ thể hiện thì lô đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng có tổng diện tích 8.474m^2 thuộc thửa 110, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại thôn A, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T380329 ngày 04/5/2001 mang tên hộ ông Nguyễn Ngọc H2, được đăng ký biến động sang tên cho ông Nguyễn Ngọc H2, bà Mai Thụy Phương N ngày 08/01/2016.

[2.3] Tại "Hợp đồng đặt cọc" ngày 25/02/2022 thể hiện nội dung *"Hôm nay ngày 25/02/2022 bên bán Nguyễn Ngọc H2 và bên mua bà Phạm Thị H. Hai bên đồng ý thực hiện việc đặt cọc theo các thỏa thuận sau đây: tài sản đặt cọc diện tích đất 8.474m^2 thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại thôn A, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, thỏa thuận giá bán, chuyển nhượng là 11.863.000.000đ, bà H đặt cọc trước số tiền 1.000.000.000đ, số tiền còn lại 10.863.000.000đ..thời hạn đặt cọc là 3,5 tháng, từ ngày 25/02/2022 đến ngày 10/6/2022...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 02 lần số tiền bên B đã đặt cọc cho bên A, tổng số tiền bồi thường là 2.000.000.000đ".*

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự thừa nhận đã ký kết "Hợp đồng đặt cọc" nói trên, bà H đã đặt cọc 1.000.000.000đ cho bị đơn, thời hạn đặt cọc là 3,5 tháng từ ngày 25/02/2022 đến hết ngày 10/6/2022. Quá trình thực hiện việc giao dịch nói trên thì các bên tiến hành đo đạc lại toàn bộ diện tích đất thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng thì nguyên đơn cho rằng diện tích đất thực tế không đủ so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, chênh lệch 729,9m^2, do đó bà H yêu cầu hủy "Hợp đồng đặt cọc" và yêu cầu vợ chồng ông H2, bà N trả lại tiền đặt cọc đã nhận là 1.000.000.000đ và chịu phạt cọc với số tiền là 1.000.000.000đ.

Xét về bản chất thì giữa hai bên chỉ mới thực hiện việc đặt cọc để làm cơ sở cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sau này; đây chỉ là biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do vậy cần căn cứ vào quy định của pháp luật về đặt cọc để giải quyết tranh chấp giữa các bên.

[3] Theo kết quả đo đạc hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thực hiện ngày 12/10/2022 thì diện tích đất thực tế theo sự chỉ ranh của nguyên đơn là 7.763,2m^2 nên bà H cho rằng diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng so với diện tích đất thực tế có sự biến động thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 792,9m^2. Xét việc bà H, người nhận chuyển nhượng, lại đi xác định ranh giới đất của bị đơn, chủ sử dụng đất, để cho rằng đất bị thiếu là chưa phù hợp với thực tế. Quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông H2, bà N thừa nhận theo ranh giới đất diện tích đất thực tế của vợ chồng ông, bà bị thiếu là do có một phần đất hiện nay ông H3 đang quản lý, sử dụng. Tại biên bản lấy lời khai ngày 31/8/2022 (BL 51) đối với ông Nguyễn Trọng H3 thể hiện *"Tôi là người có diện tích đất giáp ranh với đất của ông Nguyễn Ngọc H2, bà Mai Thụy Phương N (giáp ranh phía bắc), diện tích đất tôi đang quản lý, sử dụng là thửa đất số 106, tờ bản đồ số 10, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng có diện tích 9.879m^2. Hiện trạng đất tôi đang trồng cà chua, hiện trạng đất ông H2 đang trồng cà phê, ranh giới giữa đất của tôi và đất của ông H2 không phải là hiện trạng đang trồng cà phê và cà chua. Hiện nay tôi đang sử dụng diện tích đất của ông H2 để trồng cà chua với diện tích đất khoảng 03m ngang mặt tiền đường công cộng kéo dài khoảng 30m. Nay bà H và vợ chồng ông H2, bà N đang tranh chấp với diện tích đất nêu trên thì đối với diện tích đất tôi đang sử dụng của vợ chồng ông H2, bà N thì khi nào ông H2, bà N yêu cầu thì tôi đồng ý trả lại diện tích đất trên".* Như vậy một phần diện tích đất của vợ chồng ông H2, bà N đang do ông H3 quản lý, sử dụng và ông H3 đồng ý trả lại phần diện tích đất này cho vợ chồng ông H2, bà N nên không thể cho rằng đất chuyển nhượng bị thiếu được.

[4] Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm, nguyên đơn đã yêu cầu thẩm định tại chỗ và đo vẽ lại phần đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng. Theo họa đồ đo đạc hiện trạng do Công ty trách nhiệm hữu hạn A1 thực hiện thì phần nguyên đơn chỉ ranh có diện tích là 8.263,9m^2; ít hơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 210,1m^2; phần của bị đơn chỉ có diện tích là 8.537,3m^2 (có một phần ông H3 đang sử dụng), nhiều hơn Giấy chứng nhận được cấp là 63,3m^2; theo họa đo đạc hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thì phần nguyên đơn chỉ ranh có diện tích là 7.763,2m^2; ít hơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 792,9m^2; phần của bị đơn chỉ có diện tích là 8.476,2m^2 (có một phần ông H3 đang sử dụng); nhiều hơn Giấy chứng nhận được cấp là 2,2m^2; tuy nhiên khi áp bản đồ thì phần ranh giới lô đất mà hiện nay ông H3 và lô đất của bị đơn gần như trùng với ranh giới của thửa đất 110, tờ bản đồ số 10 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho bị đơn, chênh lệch không đáng kể nên kết quả đo vẽ lại không làm thay đổi bản chất của vụ án; thực tế thì địa hình đất tại vị trí này tương đối bằng phẳng; ranh giới đất của hai bên cũng chỉ thể hiện một bên trồng cây ngắn ngày, một bên thì trồng cà phê; không có sự phân biệt ranh mốc hay hàng rào cụ thể; ông H3 cũng đồng ý trả lại phần đất đang sử dụng của bị đơn;

do vậy không có sự tranh chấp của các bên về ranh giới và quyền sử dụng đất nên không thể cho rằng bị đơn không có đủ đất để chuyển nhượng cho nguyên đơn.

[5] Như trên đã phân tích; thỏa thuận đặt cọc giữa các bên xét về bản chất chỉ là biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, ý chí của hai bên khi tiến hành đặt cọc là nhằm mục đích giao kết hợp đồng; diện tích đất nói trên được phép chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Xét lỗi dẫn đến việc thỏa thuận trong "Hợp đồng đặt cọc" không thực hiện được thì thấy rằng: với các lý do đã phân tích, nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng vì cho rằng đất bị thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở. Ngoài ra, cho đến nay bị đơn vẫn có thiện chí tiếp tục chuyển nhượng cho nguyên đơn và cam kết chuyển nhượng đủ diện tích đất được cấp; ông H3 cũng đồng ý giao lại phần đất đang còn thiếu cho bị đơn nên việc chuyển nhượng giữa các bên vẫn được đảm bảo; bên nhận chuyển nhượng cũng không bị thiệt hại trong trường hợp này. Do đó lỗi làm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được là hoàn toàn thuộc về nguyên đơn.

[6] Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông H2, bà N thừa nhận đã nhận số tiền 1.000.000.000đ của bà H để đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất nói trên, do lỗi hoàn toàn thuộc về bà H nên việc nguyên đơn yêu cầu vợ chồng ông H2, bà N trả lại tiền cọc đã nhận và tiền phạt cọc, tổng số tiền là 2.000.000.000đ là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà H khởi kiện của nguyên đơn đồng thời ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn trả lại cho nguyên đơn 200.000.000đ là phù hợp.

[7] Tại phiên tòa hôm nay, bà Phạm Thị H1, người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị H, rút phần yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị phạt cọc đối với bị đơn, bị đơn đồng ý nên cần chấp nhận; hủy phần quyết định của Bản án sơ thẩm về việc giải quyết yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn và đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với yêu cầu này là phù hợp.

Đối với kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc đã nhận, tại phiên tòa hôm nay bị đơn đồng ý trả lại 400.000.000đ; xét đây là sự tự nguyện của vợ chồng ông H2, bà N; không trái với pháp luật và đạo đức xã hội nên cần ghi nhận.

[8] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận việc rút một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng về việc buộc phạt cọc đối với bị đơn; chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị phạt cọc bị đơn; chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng đối với việc đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc vợ chồng ông H2, bà N trả lại số tiền cọc đã

nhận; chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn để giải quyết vụ án theo hướng đã nhận định.

[9] Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ tại giai đoạn sơ thẩm và phúc thẩm tổng cộng là 12.614.520đ; do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận một phần (do bị đơn tự nguyện thanh toán) nên cần buộc bà H phải chịu toàn bộ chi phí nói trên (nguyên đơn đã tạm nộp và đã được Tòa án quyết toán xong).

[10] Về án phí:

Bà Phạm Thị H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm trên số tiền không được chấp nhận là 1.600.000.000đ; tương ứng là 60.000.000đ (36.000.000đ + 800.000.000đ x 3%).

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Ngọc H2, bà Mai Thụy Phương N phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với việc hủy giao dịch đặt cọc là 300.000đ và án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn là 400.000.000đ; tương ứng là 20.000.000đ (400.000.000đ x 5%). Tổng cộng là 20.300.000đ.

Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Phạm Thị H không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 299 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 292, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 4 Điều 26, các khoản 3, 4 Điều 27, khoản 2 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.

1. Xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc".

2. Chấp nhận việc rút một phần kháng nghị về việc buộc bị đơn phải chịu phạt cọc của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 07/QĐ-VKS-DS ngày 04/8/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

Chấp nhận việc rút phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị phạt cọc bị đơn.

2.1. Hủy phần quyết định của Bản án sơ thẩm về việc giải quyết yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn và đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với yêu cầu này.

2.2. Hậu quả của việc đình chỉ giải quyết vụ án:

Quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án của đương sự được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 218 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

3. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 07/QĐ-VKS-DS ngày 04/8/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng về việc buộc vợ chồng ông H2, bà N trả lại số tiền cọc đã nhận.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phạm Thị H.

Tuyên xử:

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H về việc "Tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc" đối với vợ chồng ông Nguyễn Ngọc H2, bà Mai Thụy Phương N.

Hủy "Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" ngày 25/02/2022 giữa vợ chồng ông Nguyễn Ngọc H2, bà Mai Thụy Phương N và bà Phạm Thị H.

Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc H2, bà Mai Thụy Phương N. Vợ chồng ông H2, bà N có trách nhiệm thanh toán cho bà Phạm Thị H số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng).

3.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H về việc yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Ngọc H2, bà Mai Thụy Phương N phải trả lại số tiền còn lại là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng).

4. Về chi phí tố tụng: buộc bà Phạm Thị H phải chịu 12.614.520đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ (đã tạm nộp và đã được Tòa án quyết toán xong).

5. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Bà Phạm Thị H phải chịu 60.000.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 36.300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm và 300.000đ tạm ưng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007654 ngày 21/6/2022 và số 0002051 ngày 07/8/2023; tất cả đều của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng. Bà H còn phải nộp 23.400.000đ.

Vợ chồng ông Nguyễn Ngọc H2, bà Mai Thụy Phương N phải chịu 20.300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm: Bà Phạm Thị H không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

6. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và kể 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 các 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 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 huyện Đức Trọng (01);
- Chi cục THADS huyện Đức Trọng (01);
- Đương sự (04);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch