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

Bản án số: 160/2024/DS-PT
Ngày: 30-9-2024
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH 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: Bà Lê Thị Vân

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên toà: Ông Mai Tất Thái – Thư ký Tòa án, Toà 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 30 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 170/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 8 năm 2024 về tranh chấp: *"Hợp đồng đặt cọc"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 367/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 9 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 191/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

-*Nguyên đơn:* Ông Lê Hoàng Q, sinh năm: 1978; cư trú tại số A, đường H, Phường E, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Phan Đằng P, sinh năm: 1968, bà Võ Thị Kim H, sinh năm: 1976; cư trú tại số I, đường Y, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng; ông P có mặt, bà H vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Vợ chồng ông Phan Đằng P, bà Võ Thị Kim H – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 11/11/2023, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Lê Hoàng Q thì: Vào năm 2021 thông qua môi giới giới thiệu, ông có đặt cọc để nhận chuyển

nhượng của vợ chồng ông Phan Đằng P, bà Võ Thị Kim H quyền sử dụng đất có diện tích 13.561m^2; trong đó có 13.161m^2 đất nông nghiệp và 400m^2 đất ở thuộc thửa số 365 tọa lạc tại xã L, thành phố B với giá 4.746.350.000đ. Khi hai bên thực hiện việc chuyển nhượng thì vợ chồng ông P, bà H nói thửa đất này chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ có bản trích lục đo vẽ và bị đơn có đưa cho ông 01 bản vẽ trích đo bản đồ địa chính thửa đất ngày 08/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B. Theo bản vẽ trích đo này thì thửa đất hai bên chuyển nhượng là thửa số 365 như ghi chú trong bản vẽ đo đạc chỉnh lý ngày 08/8/2019, trong đó có 400m^2 đất ở và 13.161m^2 đất nông nghiệp như đã thỏa thuận. Do đó hai bên thống nhất chuyển nhượng và lập giấy đặt cọc. Theo đúng nội dung trong giấy đặt cọc mua bán đất ký ngày 05/4/2021 thì ông đã giao cho vợ chồng ông P, bà H số tiền đặt cọc cụ thể như sau: lần 1 vào ngày 05/4/2021 giao số tiền 1.050.000.000đ; lần 02 vào ngày 05/5/2021 giao thêm 1.000.000.000đ. Tổng cộng vợ chồng ông P, bà H đã nhận tiền cọc của ông là 2.050.000.000đ bằng hình thức chuyển khoản. Theo thỏa thuận tại giấy đặt cọc thì vợ chồng ông P, bà H sẽ làm thủ tục sang tên xong cho ông vào ngày 05/8/2021, nếu không đúng hạn thì bị đơn phải trả tiền lãi cho ông theo lãi suất do V quy định; tính từ ngày 05/8/2021. Tuy nhiên cho đến nay mặc dù đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông P, bà H làm thủ tục sang tên cho ông nhưng bị đơn vẫn không thực hiện và cũng không trả cho ông tiền lãi như đã thống nhất trước đó.

Do vợ chồng ông P, bà H vi phạm thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc nên ông đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2021 và yêu cầu vợ chồng ông P, bà H trả lại cho ông số tiền đặt cọc là 2.050.000.000đ và tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm của số tiền nói trên tính từ ngày 05/8/2021 cho đến khi xét xử xong vụ án.

- Theo lời trình bày của ông Phan Đằng P thì: Vào ngày 05/4/2021 vợ chồng ông có lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng Q quyền sử dụng đất có diện tích 13.561m^2; trong đó có 13.161m^2 đất nông nghiệp và 400m^2 đất ở thuộc thửa đất số 365, tờ bản đồ số 4 tại xã L, thành phố B với giá 4.746.350.000đ, hai bên chuyển nhượng theo bản vẽ trích đo bản đồ địa chính thửa đất ngày 08/8/2019 vì thửa đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc của thửa đất nói trên là do trước đây vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đ; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB707825 ngày 28/6/2010 thì thửa đất nhận chuyển nhượng là thửa số 32, tờ bản đồ G.156.II có diện tích trên Giấy chứng nhận là 14.846m^2; lúc đó ông chưa biết đất bị cấp nhầm vị trí. Vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hết trang 4 nên vợ chồng ông đã đi làm thủ tục xin cấp đổi Giấy chứng nhận mới và khi cơ quan có thẩm quyền đo đạc lại thì phát hiện ra thửa đất này là thửa số 365, tờ bản đồ số 4, diện tích 13.561m^2 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông Q đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất số 365, tờ bản đồ số 4, diện tích 13.561m^2 thì vợ chồng ông cũng đã nói rõ cho ông Q biết là thửa đất chuyển nhượng theo bản vẽ đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 08/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất

đai thành phố B trong đó có 400m^2 đất ở và 13.161m^2 đất nông nghiệp chứ không phải theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB707825 cấp ngày 28/6/2010. Ông Q biết rõ thửa đất 365 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng và hai bên lập giấy đặt cọc trong đó có ghi rõ diện tích chuyển nhượng theo bản vẽ đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 08/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B. Theo nội dung trong giấy đặt cọc mua bán đất ngày 05/4/2021 thì ông Q đã giao cho vợ chồng ông số tiền đặt cọc bằng hình thức chuyển khoản 02 lần cụ thể: ngày 05/4/2021 ông Q chuyển khoản 1.050.000.000đ; ngày 05/5/2021 ông Q chuyển khoản thêm 1.000.000.000đ. Tổng cộng vợ chồng ông đã nhận tiền cọc của ông Q là 2.050.000.000đ. Ông Q biết rõ thửa đất này đang được vợ chồng ông đang làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giấy đặt cọc ngày 05/4/2021 có thoả thuận nội dung đến thời hạn ngày 05/8/2021 vợ chồng ông hoàn tất thủ tục sang tên, còn nếu chưa làm xong thì vợ chồng ông sẽ chịu khoản tiền lãi theo lãi suất của V từ ngày 05/8/2021 cho đến khi làm xong Giấy chứng nhận. Hiện nay, vợ chồng ông đang làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, đã đóng thuế và đang chờ kết quả nên không đồng ý trả lại tiền đặt cọc theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vợ chồng ông đề nghị khi nào làm xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ tiếp tục sang tên cho ông Q; đồng ý trả tiền lãi (lãi suất 5,3%/01 năm) trên tổng số tiền ông Q đặt cọc là 2.050.000.000đ tính từ ngày 05/8/2021 cho đến ngày hoàn tất việc sang tên cho ông Q trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tòa án đã tiến hành hoà giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 21/2024/DS-ST ngày 28/6/2024; Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoàng Q về tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn ông Phan Đằng P và bà Võ Thị Kim H.

- Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2021 giữa ông Lê Hoàng Q và ông Phan Đằng P, bà Võ Thị Kim H.

- Buộc ông Phan Đằng P và bà Võ Thị Kim H phải có nghĩa vụ trả cho ông Lê Hoàng Quân s tiền đặt cọc gốc 2.050.000.000đ và 578.510.000đ tiền lãi phát sinh, tổng cộng 2.628.510.000đ.

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

Ngày 05/8/2024 vợ chồng ông Phan Đằng P, bà Võ Thị Kim H có đơn kháng cáo; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2021 và tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất nói trên.

Tại phiên tòa,

Ông Phan Đằng P vẫn giữ nguyên kháng cáo.

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: đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Đằng P, đình chỉ yêu cầu xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Võ Thị Kim H do vắng mặt lần thứ hai mà không có lý do chính đáng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của vợ chồng ông Phan Đằng P, bà Võ Thị Kim H; thủ tục kháng cáo được thực hiện theo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Bà Võ Thị Kim H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do, không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngoại khách quan nên cần đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của bà H theo quy định khoản 2 Điều 312 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] Xét kháng cáo vợ chồng ông Phan Đằng P, bà Võ Thị Kim H thì thấy rằng:

[3.1] Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 05/4/2021 vợ chồng ông P, bà H và ông Q ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 365, tờ bản đồ số 4, vị trí tại xã L, thành phố B. Theo thỏa thuận thì đến ngày 05/8/2021 ông Q sẽ được đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên, nếu khi đến hạn mà chưa hoàn tất thủ tục thì vợ chồng ông P, bà H sẽ trả tiền lãi cho ông Q theo lãi suất do V quy định.

Tuy nhiên, khi đến hạn vợ chồng ông P, bà H vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn đã bị Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố B trả về theo văn Bản số 413/TN&MT ngày 20/7/2020 với lý do thửa đất số 365, tờ bản đố số 4 có vị trí thuộc quy hoạch đất ngoài lâm nghiệp theo Quyết định số 2690/QĐ-UBND ngày 26/12/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh L. Trong thực tế hồ sơ xin cấp quyền sử dụng đất đã bị trả về năm 2020; vợ chồng ông P, bà H cũng không rõ thời điểm nào sẽ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn thực hiện việc giao dịch đặt cọc thửa đất này với ông Q. Bên cạnh đó, hai bên cũng thỏa thuận nếu chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông P, bà H sẽ phải trả tiền lãi theo lãi suất do V quy định cho ông Q nhưng từ ngày 05/8/2021

đến thời điểm xét xử sơ thẩm bị đơn vẫn không thanh toán cho nguyên đơn khoản tiền lãi nào như đã thỏa thuận trước đó.

[3.2] Theo nội dung của Văn bản số 413/TN&MT ngày 20/7/2020 của Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố B về việc hoàn trả hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 365 của hộ ông Phan Đằng P có nội dung: *"Qua kiểm tra hồ sơ địa chính nhận thấy thửa 365 tờ bản đồ số 04 có vị trị thuộc quy hoạch đất ngoài lâm nghiệp theo quyết định số 2690/QĐ-UBND ngày 26/12/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh L. Hiện nay, Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn đang hoàn thiện hồ sơ rà soát quy hoạch 03 loại rừng trên địa bàn tỉnh trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, phê duyệt. Do đó Phòng Tài nguyên & môi trường thành phố B hoàn trả hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Phan Đằng P. Sau khi có ý kiến của Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân xã L thông báo và hướng dẫn việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định".*

Như vậy, việc thỏa thuận và cam kết của bị đơn về việc được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 365 mà các bên tiến hành giao dịch là không thể thực hiện được. Bị đơn đã biết việc này nhưng vẫn tham gia giao dịch; nhận tiền cọc của nguyên đơn và đồng ý chịu lãi nếu không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng thời hạn; xét việc đồng ý chịu lãi của bị đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái với P1; cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để hủy hợp đồng đặt cọc đồng thời buộc bị đơn phải trả lại tiền đặt cọc đã nhận và chịu tiền lãi trên tiền cọc là có căn cứ.

[3.3] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng và toàn diện nội dung vụ án; vợ chồng ông P, bà H có đơn kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào khác so với các tài liệu, chứng cứ đã nộp tại giai đoạn sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ được cấp sơ thẩm thu thập nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông P, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm, nguyên đơn có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2023/QĐ-BPKCTT ngày 01/12/2023. Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nói trên là cần thiết nên cần tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời này.

Việc thay đổi, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời vừa nêu được thực hiện theo quy định tại Điều 138 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông P phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm; sung vào công quỹ nhà nước tiền tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm bà H đã nộp.

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên ông Lê Hoàng Q không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm. Vợ chồng ông P, bà H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 312 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 18, khoản 2 Điều 26, các khoản 3, 4 Điều 27, khoản 1 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.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của bà Võ Thị Kim H.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Đằng P; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoàng Q về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" đối với vợ chồng ông Phan Đằng P, bà Võ Thị Kim H.

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2021 giữa ông Lê Hoàng Q và vợ chồng ông Phan Đằng P, bà Võ Thị Kim H.

1.2. Buộc vợ chồng ông Phan Đằng P, bà Võ Thị Kim H phải trả cho ông Lê Hoàng Quân s tiền 2.628.510.000đ (hai tỷ sáu trăm hai mươi tám triệu năm trăm mười nghìn đồng); trong đó tiền đặt cọc là 2.050.000.000đ (hai tỷ không trăm năm mươi triệu đồng); tiền lãi là 578.510.000đ (năm trăm bảy mươi tám triệu năm trăm mười nghìn đồng).

2. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời tại số 06/2023/QĐ-BPKCTT ngày 01/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc về việc "Cấm xuất cảnh đối với người có nghĩa vụ".

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Ông Lê Hoàng Q không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm. Ông Q được nhận lại số tiền 40.600.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005962 ngày 17/11/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

+ Vợ chồng ông Phan Đằng P, bà Võ Thị Kim H phải chịu 84.570.200đ án phí Dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm:

+ Ông Phan Đằng P phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006555 ngày 14/8/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng. Ông P đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

+ Sung vào công quỹ nhà nước số tiền 300.000 tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm bà Võ Thị Kim H đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006554 ngày 14/8/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng (ông Phan Đằng P nộp thay).

4. 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 tp. Bảo Lộc (01);
- Chi cục THADS tp. Bảo Lộc (01);
- Các đương sự (02);
- 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