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

Bản án số: 31/2019/DS-PT
Ngày 14/10/2019
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Kim Hải

*Các Thẩm phán:* Bà Lê Thị Hiền

Ông Võ Đình Phương

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:***

Ông Trương Việt Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 10 và 14 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 51/2019/TLPT-DS ngày 12 tháng 8 năm 2019; về việc:*"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 53/2019/QĐXXPT-DS ngày 24/9/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Ông Vũ Xuân H, sinh năm 1966.

2. Bà Phan Thị L, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: Thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Khánh Hòa. Ông H ủy quyền cho bà L. Bà L có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phan Thị L*: Ông Nguyễn N, Luật sư của Văn phòng luật sư Nguyễn N thuộc Đoàn luật sư tỉnh Phú Yên. Có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1954.

2. Ông Đinh Thành V, sinh năm 1947.

Cùng địa chỉ: Thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Khánh Hòa. Ông V ủy quyền cho bà P. Bà P có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Đinh Thị Thùy V1, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Phường Y, thành phố K, tỉnh Gia Lai.

2. Ông Đinh Quang V2, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Xã B, huyện L, tỉnh Khánh Hòa.

Ông V2 và bà V1 xin xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị P và ông Đinh Thành V.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Khánh Hòa và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

- *Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, ông Vũ Xuân H và bà Phan Thị L trình bày:*

Ngày 21/4/2018, ông H, bà L có thỏa thuận với bà P, ông V mua bán lô đất gồm thửa đất số 229, tờ bản đồ số 16 và thửa đất số 261, tờ bản đồ số 07 tại xã B, huyện L. Theo Giấy mua bán đất hai bên thỏa thuận tạm tính toàn bộ lô đất có chiều ngang 38m, chiều dài 90m, giá 01 mét ngang tính theo mặt đường Quốc lộ 1A là 200.000.000 đồng. Ông H, bà L đặt cọc cho bà P, ông V 700.000.000 đồng và hẹn 40 ngày sau sẽ giao đủ tiền. Sau đó, ông H tiến hành đổ đất, mua trụ rào, kéo lưới B40 hết 30.000.000 đồng.

Đến thời hạn 40 ngày sau là ngày 31/5/2018, bà P không giao được sổ hồng để hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 12/6/2018, bà P và ông V thông báo gia hạn thêm thời hạn là 10 ngày kể từ ngày 12/6/2018 đến ngày 22/6/2018 để hai bên thực hiện thỏa thuận mua bán đất. Lúc này, ông H xác minh tại địa chính xã B thì được biết thửa đất số 229, tờ bản đồ số 16 có diện tích 160,8m$^2$ và thửa đất số 261, tờ bản đồ số 07 có diện tích 610m$^2$, tổng diện tích là 770,8m$^2$ không đúng với thỏa thuận trong Giấy mua bán đất ngày 21/4/2018. Đồng thời, bà P và ông V cũng vi phạm về thời hạn giao sổ hồng để hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông H và bà L không đồng ý tiếp tục thực hiện thỏa thuận theo Giấy mua bán đất ngày 21/4/2018. Vì vậy, ông H, bà L yêu cầu bà P, ông V phải trả lại tiền đặt cọc 700.000.000 đồng. Ông H, bà L rút yêu cầu đối với bà P, ông V về khoản 30.000.000 đồng tiền đổ đất, mua trụ rào, kéo lưới B40 và tiền lãi phát sinh.

- *Tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phan Thị L trình bày:*

Phía bị đơn đã vi phạm thời hạn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất theo nội dung thỏa thuận của Giấy mua bán đất ngày 21/4/2018. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bà P và ông V phải trả lại tiền đặt cọc 700.000.000 đồng cho ông H và bà L.

- *Quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị P trình bày*:

Bà P, ông V và ông H, bà L có thỏa thuận mua bán lô đất tại xã B, huyện L. Thửa đất tạm gọi có chiều ngang 38m, chiều dài 90m bao gồm nhiều thửa đất theo hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dụng đất số 851/QSDĐ cấp ngày 19/7/2001 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dụng đất CH 08165 cấp ngày 02/02/2016, ngoài ra còn hai đám ruộng bà P mua của ông H và bà Th đã có sổ đỏ đứng tên ông H và bà Th nhưng chưa sang tên cho bà P.

Ngày 21/4/2018, bà P, ông V và ông H, bà L lập Giấy mua bán đất có nội dung vợ chồng ông H đặt cọc 700.000.000 đồng và hẹn thanh toán đủ cho vợ chồng bà P trong vòng 40 ngày, nếu ông H không thanh toán sẽ mất tiền cọc, nếu bà P không bán đất thì phải bồi thường gấp 5 lần. Sau khi ký giấy mua bán đất ngày 21/4/2018, bà P đã làm thủ tục để được cấp sổ hồng đối với 06 thửa đất, cụ thể:

1/ Thửa đất số 24, tờ bản đồ số 24 diện tích 740,5 $m^2$ được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 10539 ngày 24/5/2018 cho hộ bà P, ông V.

2/ Thửa đất số 228, tờ bản đồ số 16 diện tích 174,7$m^2$ được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 10540 ngày 24/5/2018 cho bà P.

3/ Thửa đất số 326, tờ bản đồ số 16 diện tích 351,1$m^2$ được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 10541 ngày 24/5/2018 cho hộ bà P, ông V.

4/ Thửa đất số 941, tờ bản đồ số 24 diện tích 730$m^2$ được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 10554 ngày 31/5/2018 cho hộ bà P, ông V.

5/ Thửa đất số 951, tờ bản đồ số 24 diện tích 1002,2$m^2$ được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 20731 ngày 28/6/2018 cho bà P.

6/ Thửa đất số 328, tờ bản đồ số 16 diện tích 425,9$m^2$ được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 20844 ngày 23/7/2018 cho hộ bà P, ông V.

Đối với thửa đất số 229, tờ bản đồ số 16 diện tích 160,8$m^2$ đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 08165 ngày 02/02/2016 cho bà P.

Bảy thửa đất này có chiều ngang 38m, chiều dài 90m đúng như thỏa thuận giữa hai bên. Do thời gian làm thủ tục cấp sổ hồng kéo dài và ông H chưa thanh toán tiền như cam kết nên ngày 12/6/2018 bà P, ông V đã làm văn bản Thông

báo gia hạn thêm thời hạn là 10 ngày kể từ ngày 12/6/2018 đến ngày 22/6/2018 để ông H thanh toán tiền và tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy có bị trễ về thời gian cấp sổ hồng đối với 02 thửa đất 951 và 328 nhưng bà P vẫn yêu cầu ông H, bà L tiếp tục thực hiện thỏa thuận theo Giấy mua bán đất ngày 21/4/2018 và không đồng ý trả tiền cọc 700.000.000 đồng của ông H, bà L.

- *Tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị P và ông Đinh Thành V trình bày*:

Phía bị đơn không làm nguyên đơn hiểu sai lệch về diện tích, vị trí lô đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng. Theo thỏa thuận ghi trong Giấy mua bán đất, thì đến ngày 31/5/2018, nếu ông H, bà L không thanh toán đủ tiền mua đất thì sẽ mất tiền cọc. Tới thời hạn trên bà P, ông V không liên lạc được với ông H, bà L nên ngày 12/6/2018, bà P, ông V đã làm văn bản thông báo về việc thực hiện hợp đồng đặt cọc để hai bên tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện nay bị đơn đã hoàn thành thủ tục và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ lô đất và có thiện chí tiếp thực hiện thỏa thuận. Nếu phía nguyên đơn không tiếp tục thực hiện việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- *Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Thùy V1 trình bày:*

Vào thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 851/QSDĐ ngày 19/7/2001 thì các thành viên trong hộ gồm bà P, ông V, ông V2 và bà V1. Bà V1 không đóng góp công sức trong việc hình thành tài sản. Tài sản hoàn toàn là do công sức của cha mẹ là ông V và bà P. Bà V1 đồng ý theo yêu cầu của ông V, bà P là ông H, bà L phải tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu không sẽ mất tiền cọc 700.000.000 đồng theo thỏa thuận trong Giấy mua bán đất ngày 21/4/2018.

- *Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Quang V2 trình bày:*

Thời điểm cấp đất cho hộ gia đình có bốn thành viên gồm ông V, bà P, bà V1 và ông V2. Ngày 21/4/2018, bà L, ông H có thỏa thuận mua bán đất với ba mẹ ông V2 là ông V, bà P. Ông V2 có ký vào Giấy mua bán đất nhưng không rõ thỏa thuận cụ thể thế nào. Ông V2 không có ý kiến gì đối với yêu cầu ông V, bà P trả tiền cọc 700.000.000 đồng của ông H, bà L.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:*

Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 123, Điều 131, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013;Điều 27 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. Tuyên bố giao dịch đặt cọc xác lập giữa ông Vũ Xuân H, bà Phan Thị L với bà Nguyễn Thị P, ông Đinh Thành V được ghi trong Giấy mua bán đất ngày 21/4/2018 vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị P và ông Đinh Thành V có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Vũ Xuân H và bà Phan Thị L 700.000.000 đồng tiền đặt cọc.

2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của ông Vũ Xuân H và bà Phan Thị L yêu cầu bà Nguyễn Thị P và ông Đinh Thành V trả 30.000.000 đồng tiền đổ đất, mua trụ rào, kéo lưới B40 và tiền lãi phát sinh.

3. Về án phí:

3.1. Bà Nguyễn Thị P và ông Đinh Thành V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 32.000.000 đồng.

3.2. Hoàn trả lại cho ông Vũ Xuân H và bà Phan Thị L 16.600.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2016/0004358 ngày 02/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và quy định chung.

Ngày 10/6/2019, bị đơn bà Nguyễn Thị P và ông Đinh Thành V có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Khánh Hòa.

*Tại phiên tòa phúc thẩm*:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:*

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn còn trong thời hạn quy định của pháp luật nên hợp lệ.

[2] Về nội dung: Ngày 21/4/2018, bà P, ông V nhận của ông H, bà L 700.000.000 đồng đặt cọc và hẹn thanh toán đủ cho vợ chồng bà P trong vòng 40 ngày, nếu ông H không thanh toán sẽ mất tiền cọc, nếu bà P không bán đất thì phải bồi thường gấp 5 lần. Sau khi nhận cọc, bà P và ông V đã làm thủ tục để được cấp sổ hồng đối với 06 thửa đất, nhưng hết thời hạn 40 ngày theo thỏa thuận bà Phương và ông V2 chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, sự chậm trễ của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là lỗi khách quan nên bà P và ông V không phải trả tiền cọc.

Mặt khác: Nguyên đơn xác nhận sau khi đặt cọc đã nhận đất, san ủi, cắm biển bán đất; nguyên đơn cũng chưa giao tiếp tiền như thỏa thuận với bị đơn. Bị đơn đã làm xong thủ tục sang tên và vẫn có nguyện vọng muốn chuyển nhượng cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn từ chối thì bị đơn tự nguyện trả lại cho nguyên đơn số tiền 350.000.000 đồng.

Xét thấy bị đơn không có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên không thực hiện được (Án lệ số 25/2018/AL về không phải chịu phạt cọc vì lý do khách quan) do đó Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn.

[3] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu bị bác.

Do kháng cáo được chấp nhận nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị P và ông Đinh Thành V. Sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 123, Điều 131, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 27 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. Tuyên bố giao dịch đặt cọc xác lập giữa ông Vũ Xuân H, bà Phan Thị L với bà Nguyễn Thị P, ông Đinh Thành V được ghi trong Giấy mua bán đất ngày 21/4/2018 có hiệu lực.

Ghi nhận sự tự nguyện của Bà Nguyễn Thị P và ông Đinh Thành V hoàn trả cho ông Vũ Xuân H và bà Phan Thị L 350.000.000 đồng tiền đặt cọc.

2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của ông Vũ Xuân H và bà Phan Thị L yêu cầu bà Nguyễn Thị P và ông Đinh Thành V trả 30.000.000 đồng tiền đổ đất, mua trụ rào, kéo lưới B40 và tiền lãi phát sinh.

3. Về án phí:

Ông Vũ Xuân H và bà Phan Thị L phải nộp 17.500.000 đồng tiền án phí dân sự nhưng được trừ vào số tiền 16.600.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

AA/2016/0004358 ngày 02/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Khánh Hòa. Ông Vũ Xuân H và bà Phan Thị L còn phải nộp 900.000 đồng.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị P và ông Đinh Thành V 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0007682 ngày 27 tháng 6 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Khánh Hòa.

4. Quy định chung:

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án và bản án có hiệu lực thi hành, nếu người có nghĩa vụ thi hành án không thi hành án thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

- 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 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:***
- Đương sự;
- Vụ GĐKT I TANDTC
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND huyện L;
- VKSND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

**Trần Thị Kim Hải**