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

Bản án số: 10/2023/DSPT
Ngày 21 tháng 02 năm 2023
"V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Vĩnh Thành.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Sơn;

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh.

- ***Thư ký phiên toà:*** Ông Lê Đình Hiệp - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc:*** Ông Phùng Ngọc Tuấn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 16/02/2023 và ngày 21/02/2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 103/2022/TLPT- DS ngày 22 tháng 11 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 11/2023/QĐ - PT ngày 19/01/2023**,** giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1975; địa chỉ cư trú: Tổ dân phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H: Ông Dương Kim S - Luật sư Văn phòng Luật sư V - Đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Phúc.

Địa chỉ: Thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc.

2. Bị đơn: Bà Phan Thị X, sinh năm 1968; địa chỉ cư trú: Tổ dân phố P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Bùi Văn T, sinh năm 1972; địa chỉ cư trú: Tổ dân phố P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc.

4. Người kháng cáo: Bà Đỗ Thị H - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/5/2022 và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Đỗ Thị H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H là ông Dương Kim S trình bày:

Bà Đỗ Thị H biết thông tin vợ chồng bà Phan Thị X, ông Bùi Văn T ở tổ dân phố P, thị trấn L, huyện L có nhu cầu chuyển nhượng 01 thửa đất. Bà H gọi điện cho chị Nguyễn Ngọc L (con dâu bà X, ông T) thì được chị L cho biết diện tích thửa đất là 396m^2 bán với giá tiền là 1.670.000.000 đồng, bà H đồng ý mua và được chị L nói thửa đất này chuẩn bị đánh tiếp con đường đi giáp qua thửa đất mà bà H hỏi mua, do đó tin lời chị L bà H đã đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất.

Ngày 21/3/2022 khi bà H lên nhà ông T, bà X để đặt cọc tiền mua thửa đất thì có ông T, bà X, chị L và anh S là cháu của bà X làm chứng.

Tại hợp đồng đặt cọc ngày 21/3/2022 thể hiện:

Bên bán (Bên A): Bà Phan Thị X, sinh năm 1968.

Bên mua (Bên B): Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1975.

Bên làm chứng (Bên C): Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1984.

Hợp đồng đặt cọc thể hiện: Hai bên đồng ý thực hiện việc đặt cọc theo các thỏa thuận sau đây:

Điều 1: Tài sản đặt cọc:

Bên A đồng ý bán cho bên B nhà đất tại: Thửa đất số 01, tờ bản đồ số 33. Địa chỉ thửa đất: Thôn H, xã X, diện tích 396m^2, đất ở lâu dài. Kèm theo giấy chứng nhận QSH-QSD đất số 486044.

Điều 2: Thỏa thuận giá bán, chuyển nhượng: Tổng số tiền 1.670.000.000 đồng. Bằng chữ (Một tỷ sáu trăm bảy mươi triệu đồng).

Bên B đặt cọc trước số tiền 100.000.000 đồng. Bằng chữ (Một trăm triệu đồng). Số tiền còn lại: 1.570.000.000 đồng. Bằng chữ (Một tỷ năm trăm bảy mươi triệu đồng).

Điều 3: Thời hạn đặt cọc - thanh toán.

Thời hạn đặt cọc là .....(ngày), kể từ ngày 21/3/2022 đến hết..... giờ, ngày ...../...../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.

Điều 4: Thỏa thuận về thuế và lệ phí:

Thuế trước bạ: Bên B đóng; Thuế TNCN: Bên B đóng.

Thuế phi nông nghiệp: Bên B đóng, Phí công chứng: Bên A đóng.

Bên A chịu trách nhiệm đo đạc và biến động thửa đất số 33, thửa 01.

Thỏa thuận khác: Không.

Cam kết chung: 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 dính quy hoạch, 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 02 (hai) lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A.

Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường = 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên.

Bên B có quyền chuyển nhượng cho bên thứ 3 trong thời gian đặt cọc.

Hợp đồng này được lập thành 03 bản mỗi bên giữ một bản có giá trị pháp lý như nhau.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà H có hỏi mọi người thì được biết là không có con đường nào sẽ làm qua. Theo quy định của Nhà nước, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ phải cấp đổi lại thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thì mới có thể sang tên cho người mua được, nên không biết khi nào mới làm giấy tờ xong nên hai bên có thống nhất bằng miệng với nhau là khi nào xong thì sẽ thanh toán, công chứng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, chị L gọi thì khoảng 30 phút sau bà H có mặt và sau khi xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thấy thiếu 10m^2 nên bà H không đồng ý mua thửa đất và xin lại tiền đã đặt cọc. Tuy nhiên, ông T, bà X và chị L con ông T không đồng ý, ông T còn đuổi bà H ra khỏi nhà, sau đó thách thức bà H. Đến nay bà H khởi kiện yêu cầu bà X phải trả lại cho bà H 100.000.000 đồng tiền cọc và bồi thường cho bà H 40.000.000 đồng tiền vi phạm theo hợp đồng đặt cọc. Tổng cộng là 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng). Ngoài ra không yêu cầu gì thêm. Việc đặt cọc với bà X là chỉ mình bà H, không liên quan gì đến chồng bà H là ông Nguyễn Quang Huy.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là chị Nguyễn Ngọc L trình bày: Chị thừa nhận phần trình bày của bà H về thời gian chuyển nhượng thửa đất và quá trình đặt cọc, số tiền đặt cọc giữa bà H với bà X. Gia đình bà X (bố mẹ chồng chị) có thửa đất số 01, tờ bản đồ số 33, diện tích 396m^2 tại thôn H, xã X, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 486044 ngày 09/3/2005. Giá cả hai bên thỏa thuận là 1.670.000.000 đồng, bên mua đặt trước 100.000.000 đồng, số tiền còn nợ lại 1.570.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc và

thanh toán thể hiện ngày đặt cọc là ngày 21/3/2022, tuy nhiên không ghi ngày kết thúc mà chỉ ghi năm 2022. Khi nhận chuyển nhượng đất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn là bìa đỏ nên bà H yêu cầu bà X phải làm thủ tục chuyển bìa đỏ sang bìa hồng thì mới làm thủ tục thanh toán nốt số tiền còn lại. Tuy nhiên, trong hợp đồng đặt cọc thể hiện bên A nhận đủ tiền cọc sẽ 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.

Sau khi đặt cọc xong bà H có nói với gia đình chị là nếu thiếu đất thì phải trừ tiền theo tỉ lệ, gia đình chị đồng ý. Khi gia đình chị được Nhà nước cấp đổi chuyển từ bìa đỏ sang bìa hồng thì diện tích thửa đất còn 385,9m^2. Gia đình chị đã thông báo cho bà H lên thanh toán nốt số tiền còn lại, và làm thủ tục công chứng chứng thực hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất, gia đình chị nhất trí theo yêu cầu của bà H là sau khi biến động nếu thiếu đất sẽ chia ra mét vuông để trừ tiền. Gia đình chị đồng ý trừ 10m^2 thành tiền là 42.200.000 đồng. Lúc này bà H không đồng ý mua và yêu cầu gia đình chị trả lại số tiền đặt cọc nhưng gia đình chị không đồng ý trả lại. Đến nay bà H khởi kiện yêu cầu bà X phải trả lại tiền cọc là 100.000.000 đồng và 40.000.000 đồng tiền phạt cọc, bà X không nhất trí. Đề nghị bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhất trí trừ đi số mét vuông thiếu tương đương 10m^2 = 42.200.000 đồng. Vì sau khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất thiếu là lỗi thuộc Nhà nước không phải lỗi của bà X. Thời gian thực hiện theo hợp đồng đặt cọc là năm 2022, không ghi ngày tháng thì ngày cuối cùng của hợp đồng đặt cọc là ngày 31/12/2022. Trường hợp bà H không tiếp tục thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà H sẽ mất số tiền đã đặt cọc.

Tại thời điểm ngày 09/3/2005 gia đình bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất bán cho bà H thì hộ bà X có bà Phan Thị X, ông Bùi Văn T (chồng bà X), chị Bùi Thị Thu Hà (sinh năm 1990) và anh Bùi Văn B (sinh năm 1994) là con ông T, bà X. Tuy nhiên thửa đất là của ông T, bà X mua của Uỷ ban nhân dân xã X khi bán đấu giá. Chị H và anh B khi đó còn nhỏ không có quyền về tài sản đối với thửa đất, trên thửa đất không có tài sản gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Văn T trình bày: Quan điểm của ông như trình bày của bà X đề nghị bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không đồng ý việc trả lại tiền cọc và phạt cọc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị H yêu cầu bà Phan Thị X phải trả lại 100.000.000 đồng tiền cọc và bồi thường 40.000.000 đồng tiền vi phạm theo hợp đồng đặt cọc**.**

- Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 11 tháng 10 năm 2022 bà Đỗ Thị H có đơn kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm với nội dung: Nhận định và quyết định của bản án sơ thẩm xác định lỗi hoàn toàn thuộc về bên nguyên đơn là không đúng. Lỗi trong vụ án này thuộc về bà X, do đó bà X phải trả cho bà tiền cọc và tiền phạt cọc là 40.000.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc ngày 21/3/2022 và Điều 328 Bộ luật dân sự để quyết định tiền cọc thuộc về bà X là không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà H sửa đổi nội dung kháng cáo, chỉ đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà X trả lại 50.000.000đ tiền cọc.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H phát biểu quan điểm: Bà H đặt cọc cho bà X để nhận chuyển nhượng thửa đất số 01, tờ bản đồ số 33, diện tích 396m^2 tại thôn H, xã X, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc. Nhưng khi đo thực tế thiếu 10,1m^2, việc thiếu là lỗi hoàn toàn của bà X nên đề nghị bà X phải trả lại tiền cọc theo đề nghị của bà H.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo của bà Đỗ Thị H:

Ngày 21/3/2022 bà Đỗ Thị H ký hợp đồng đặt cọc với bà Phan Thị X để nhận chuyển nhượng thửa đất số 01, tờ bản đồ số 33, diện tích 396m^2 tại thôn H, xã X, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

486044 ngày 09/3/2005 của vợ chồng bà X, ông T. Giá cả hai bên thỏa thuận là 1.670.000.000 đồng, bên mua đặt cọc 100.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.570.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc kể từ ngày 21/3/2022, tuy nhiên không ghi ngày kết thúc mà chỉ ghi năm 2022.

Thực hiện hợp đồng đặt cọc bà H đã đặt cọc cho bà X 100.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền đặt cọc bà X đã làm thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước đo đạc và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bìa đỏ sang bìa hồng theo yêu cầu của bà H. Ngày 06/4/2022 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bìa hồng) cho hộ bà Phan Thị X. Sau khi được cơ quan Nhà nước cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà X đã gọi bà H lên làm thủ tục công chứng chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán nốt số tiền theo hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đổi thì diện tích thửa đất chỉ còn 385,9 m^2 thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ là 10,1m^2 cho nên bà H không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa và yêu cầu bà X trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc tổng là 200.000.000đ, sau đó rút xuống 140.000.000đ.

Phía gia đình bà X không đồng ý trả lại tiền đặt cọc mà yêu cầu bà H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất, bà X đồng ý trừ tiền đối với 10,1m^2 đất thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ khi đặt cọc là 42.200.000 đồng nhưng bà H không đồng ý.

Xét thấy, sau khi nhận tiền cọc, bà X đã thực hiện đầy đủ các yêu cầu của bà H như thực hiện đo đạc, đăng ký biến động đất (đổi từ sổ đỏ sang sổ hồng), đất không có dính quy hoạch, không thừa kế, không tranh chấp với ai. Việc bà H đưa ra lý do không có đường mở gần đất, đất thiếu diện tích để không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nữa và đòi bà X tiền cọc, tiền phạt cọc là không có cơ sở chấp nhận. Việc diện tích đất bị thiếu so với trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 2005 là do sai số của Nhà nước khi đo đạc qua các thời kỳ, không có lỗi của bà X và bà X chấp nhận trừ tiền phần diện tích đất bị thiếu theo tỉ lệ (tức là rất có thiện chí chuyển nhượng) nhưng bà H không vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Như vậy, bà H đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, không có cơ sở buộc bà X phải trả lại tiền cọc và phạt cọc cho bà H. Tại phiên tòa phúc thẩm vợ chồng bà X, ông T không đồng ý kháng cáo của bà H và vẫn đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà H từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H không nhất trí nhận chuyển nhượng đất nữa, bà H cũng không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ chứng minh cho nội dung kháng cáo của mình.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H trình bày việc diện tích quyền sử dụng đất bị thiếu so với trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là lỗi hoàn toàn thuộc về bà X là không có cơ sở và cũng không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh.

Việc bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ nên không có cơ sở để chấp nhận đơn kháng cáo của bà H. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp pháp luật, do đó cần được giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, quyết định của bản án sơ thẩm tuyên chưa đủ ngày tháng năm và chủ thể ký hợp đồng nên Hội đồng xét xử phúc thẩm bổ sung thông tin tại phần quyết định cho rõ ràng.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bà Bà Đỗ Thị H không được chấp nhận nên bà phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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: Không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị H về việc yêu cầu bà Phan Thị X phải trả lại tiền đặt cọc, phạt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 21/3/2022 giữa bà Phan Thị X và bà Đỗ Thị H.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Đỗ Thị H phải chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng là 4.700.000 đồng. Xác nhận bà Đỗ Thị H đã nộp đủ chi phí tố tụng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đỗ Thị H phải chịu 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006280 ngày 26/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L. Bà Đỗ Thị H còn phải nộp tiếp 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị H phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006455 ngày 20 tháng 10 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc. Xác nhận bà Đỗ Thị H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.

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

Nguyễn Vĩnh Thành

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Duy Sơn **Nguyễn Thị Mỹ Hạnh** **Nguyễn Vĩnh Thành**