TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 169/2024/DS-PT Ngày: 31-10-2024 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 Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

Bà Nguyễn Thị Bích Thảo

- 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 Thu Hà – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 10 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 196/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp: *"Hợp đồng đặt cọc"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 397/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

-*Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm: 1975; cư trú tại số A, thôn D, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Trần Văn S, sinh năm: 1952, bà Đoàn Thị N, sinh năm: 1952; cư trú tại thôn D, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

1. Vợ chồng ông Trần Văn T, bà Huỳnh Thị Hồng C; cư trú tại số A, xóm E, thôn D, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

2. Ông Trần Minh C1, sinh năm: 1998; cư trú tại số A, xóm E, thôn D, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Vợ chồng ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị N1 – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 19/6/2023, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Nguyễn Quốc H thì:* Ông và vợ chồng ông Trần Văn S, bà Đoàn Thị N là hàng xóm của nhau. Vợ chồng ông S, bà N có thỏa chuyển nhượng cho ông phần đất có chiều ngang mặt đường là 5,5m, chiều dài khoảng 40m thuộc một phần thửa số 276, tờ bản đồ số 01 xã T, huyện D với giá là 3.300.000.000đ; còn đất sào khi nào đo ra diện tích tính tiền một sào là 400.000.000đ. Lúc này vợ chồng ông S, bà N nói diện tích đất chuyển nhượng cho ông giáp Quốc lộ B và có đường đi vào. Ngày 12/4/2022 ông đặt cọc để nhận chuyển nhượng diện tích đất nói trên với số tiền là 500.000.000đ; khi đặt cọc thì ông có ra xem đất; số tiền còn lại là 2.800.000.000đ hẹn khi nào bị đơn thực hiện việc tách sổ xong và báo trước cho ông 15 ngày thì hai bên sẽ ra công chứng và ông có trách nhiệm thanh toán hết số tiền 2.800.000.000đ còn lại cho vợ chồng ông S, bà N. Trong thực tế thì hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 là do ông Trần Minh C1, con trai của vợ chồng ông S, bà N viết; tuy nhiên bị đơn là bên nhận tiền đặt cọc của ông.

Sau đó vợ chồng ông S, bà N có làm thủ tục tách thửa và mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nhưng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện thì chiều ngang của lô đất là 5,5m nhưng chiều dài chỉ có khoảng 23m, không đủ diện tích như đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông và diện tích đất trên cũng không tiếp giáp Quốc lộ B và cũng không có đường đi vào đất.

Vì vậy ông đã yêu cầu vợ chồng ông S, bà N bổ sung cho đủ diện tích đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông và yêu cầu đất phải tiếp giáp Quốc lộ B, và có đường đi vào đất thì ông mới tiếp tục thực hiện việc công chứng, chứng thực và giao đủ số tiền 2.800.000.000đ còn lại. Bị đơn có hứa sẽ mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đi bổ sung thêm diện tích như đã thỏa thuận trước đó tuy nhiên đến ngày 23/5/2023 thì vợ chồng ông S, bà N thông báo với ông là không làm được giấy tờ bổ sung thêm diện tích đất như đã hứa nên nay ông có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán quyền sử dụng đất ký ngày 12/4/2022 giữa ông và vợ chồng ông Trần Văn S, bà Đoàn Thị N; buộc vợ chồng ông S, bà N trả lại cho ông số tiền cọc đã nhận là 500.000.000đ.

- Vợ chồng ông Trần Văn S, bà Đoàn Thị N thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H diện tích đất có chiều ngang là 5,5m, chiều dài khoảng 40m thuộc một phần thửa số 276 tờ bản đồ số 01, xã T với giá 3.300.000.000đ. Ngày 12/4/2022 thì vợ chồng ông, bà có nhận của ông H số tiền 500.000.000đ đặt cọc để nhận chuyển nhượng diện tích đất trên. Hai bên thỏa thuận khi nào vợ chồng ông, bà hoàn tất thủ tục tách sổ thì ra làm hợp đồng chuyển nhượng có công chứng chứng thực và ông H có trách nhiệm trả hết số tiền 2.800.000.000đ còn lại.

Sau đó vợ chồng ông, bà thực hiện việc tách thửa đất, khi thực hiện xong thì bà N đến nhà ông H thông báo về việc đã thực hiện xong việc tách thửa; lúc này có bà Nguyễn Thị V; địa chỉ: số I, thôn D, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng chứng kiến tuy nhiên ông H không chịu đi làm hợp đồng công chứng và trả số tiền 2.800.000.000đ còn lại cho vợ chồng ông, bà. Do vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của ông H thì vợ chồng ông, bà không đồng ý vì đất không thiếu như ông H trình bày. Đề nghị Tòa án giải quyết theo nội dung của hợp đặt cọc ngày 12/4/2022 đã ký giữa ông H và vợ chồng ông, bà.

- Theo lời trình bày của ông Trần Minh C1 thì: Chiều tối ngày 11/5/2023 ông và bà N với bà V đến thông báo với ông Nguyễn Quốc H đã tách được sổ và đưa bản phô tô sổ mới tách là thửa 596, tờ bản đồ 31, xã T cho ông H. Sau đó bà N và ông H trao đổi với nhau thì ông có ngồi nghe. Trong thực tế ông người lập hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022; việc lập hợp đồng vừa nêu căn cứ vào ý chí và nguyện vọng của cả hai bên. Quá trình lập hợp đồng, ông có hỏi ông H, bà N, ông S có đủ minh mẫn, đủ sức khỏe để thực hiện hợp đồng hay không thì hai bên đều trả lời đủ minh mẫn và sức khỏe để thực hiện hợp đồng.

- Vợ chồng ông Trần Văn T, bà Huỳnh Thị Hồng C không đến Tòa án làm việc nên không ghi nhận được ý kiến.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không được.

Tại Bản án số 37/2024/DS-ST ngày 16/7/2024; Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc H về tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn ông Trần Văn S và bà Đoàn Thị N.

Hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/4/2022 giữa bên bán (bên A) ông Trần Văn S và bà Đoàn Thị N với bên mua (bên B) ông Nguyễn Quốc H.

Buộc ông Trần Văn S và bà Đoàn Thị N phải thanh toán lại cho ông Nguyễn Quốc H số tiền 500.000.000đ.

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 16/7/2024 vợ chồng ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị N1 có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa,

Vợ chồng ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị N1 có đơn xin xét xử vắng mặt và vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Ông Nguyễn Quốc H không đồng ý với kháng cáo của bị đơn; đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

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 chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông S, bà N1; căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; sửa Bản án sơ thẩm theo hướng miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho bị đơn.

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 ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị N1; thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo 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] Xét kháng cáo của vợ chồng ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị N1 thì thấy rằng:

[2.1] Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 12/4/2022 ông Nguyễn Quốc H và vợ chồng ông Trần Văn S, bà Đoàn Thị N lập hợp đồng đặt cọc với nội dung: vợ chồng ông S, bà N đồng ý chuyển nhượng cho ông H thửa đất 276, tờ bản đồ số 01 tại số A thôn D, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng với số tiền 3.300.000.000đ đối với lô đất có chiều ngang 5,5m, chiều dài khoảng 40m, giá 600.000.000đ/m ngang; còn đất sào khi nào đo ra diện tích tính tiền một sào là 400.000.000đ.

Để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng; ông H đã đặt cọc cho vợ chồng ông S, bà N số tiền 500.000.000đ và các bên thỏa thuận khi vợ chồng ông S, bà N tách sổ xong sẽ báo cho ông H trước 15 ngày để bên nhận chuyển nhượng thanh toán số tiền còn lại là 2.800.000.000đ và tiền của đất sào để sau đó ra Văn phòng công chứng làm hợp đồng. Hợp đồng trên do ông Trần Minh C1 (con trai của ông S, bà N) lập dựa trên ý chí của ông H và vợ chồng ông S, bà N; có sự chứng kiến của ông Nguyễn Ngọc N2.

Sau khi làm thủ tục tách thửa thì đến ngày 27/9/2022 vợ chồng ông S, bà N đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 268455; thửa đất tách từ thửa 276, tờ bản đồ số 01 (bản đồ cũ) thành thửa 59, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng; đồng thời cũng đã thông báo cho ông H biết.

Tuy nhiên, ông H cho rằng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bị đơn làm thủ tục tách thửa thì lô đất thỏa thuận có chiều ngang là 5,5m nhưng chiều dài chỉ có khoảng 23m, không đủ diện tích như thỏa thuận ban đầu theo hợp đồng và phần đất này cũng không tiếp giáp với Quốc lộ B và cũng không có đường đi

vào đất trong khi đó lúc chuyển nhượng đất cho ông thì vợ chồng ông S, bà N đã nói diện tích đất chuyển nhượng cho ông giáp Quốc lộ B và có đường đi vào nên dẫn đến các bên phát sinh tranh chấp.

[2.2] Xét thấy, tại biên bản xác minh ngày 21/7/2023 của Ủy ban nhân dân xã T, huyện D thể hiện nội dung: *"... Thửa 276 tờ bản đồ 31 xã T có lộ giới là 27m tính từ tim đường, nay chuyển thành thửa 596 tờ bản đồ 31 xã T thì lộ giới của Quốc lộ B có sự thay đổi chỉ còn 16,5m tính từ tim đường. Do đó phần diện tích giáp với đường Quốc lộ 28 là 5,5m x 10,5m hiện nay chưa có ai đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện ông S, bà N là người quản lý sử dụng".*

Như vậy, theo hợp đồng đặt cọc lập ngày 12/4/2022 thì ông H nhận chuyển nhượng thửa đất 276, tờ bản đồ số 01 tại số A thôn D, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng với diện tích đất có chiều ngang 5,5m, chiều dài khoảng 40m. Sau khi vợ chồng ông S, bà N làm thủ tục tách thửa và ngày 27/9/2022 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 596, tờ bản đồ 31 xã T, huyện D thì chiều dài của lô đất giáp với thửa 595 là 23m, phần chiều dài giáp thửa 176 là 22,6m mà không phải là 40m như đã thỏa thuận; phần chiều dài 10,6m nằm giáp thửa 596 và ngoài lộ giới có diện tích 58,1m^2 chưa có ai đăng ký kê khai và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay vợ chồng ông S, bà N đang quản lý, sử dụng diện tích đất này. Đồng thời, thửa đất mới tách ra không tiếp giáp với Quốc lộ B nên việc vợ chồng ông S, bà N sử dụng phần đất này dẫn đến không có lối đi vào đất ông H nhận chuyển nhượng; làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông H và có thể gây phát sinh tranh chấp khác. Do đó, việc ông H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc nói trên và yêu cầu bị đơn phải trả lại tiền đặt cọc đã nhận là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông S, bà N; cần giữ nguyên phần Quyết định của Bản án sơ thẩm về việc giải quyết hợp đồng đặt cọc là phù hợp.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ tại giai đoạn sơ thẩm là 5.756.437đ; ông H tự nguyện chịu toàn bộ nên cần ghi nhận.

[5] Về án phí: Lẽ ra vợ chồng ông S, bà N phải chịu án phí theo quy định. Tuy nhiên, ông Trần Văn S, sinh năm 1952; bà Đoàn Thị N, sinh năm 1952 là người cao tuổi theo Luật người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí hợp lệ nên cần chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông S, bà N để miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho bị đơn là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ các Điều 117, 123, 131 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông Trần Văn S, bà Đoàn Thị N, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc H về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" với vợ chồng ông Trần Văn S, bà Đoàn Thị N.

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/4/2022 giữa bên bán (bên A) ông Trần Văn S và bà Đoàn Thị N với bên mua (bên B) ông Nguyễn Quốc H.

1.2. Buộc vợ chồng ông Trần Văn S, bà Đoàn Thị N phải trả lại cho ông Nguyễn Quốc H số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

2. Về chi phí tố tụng: ghi nhận sự tự nguyện của ông H về việc chịu 5.756.437đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ.

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Ông Nguyễn Quốc H không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm; ông H được nhận lại số tiền 12.300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014098 ngày 21/6/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng.

Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông Trần Văn S, bà Đoàn Thị N.

- Án phí phúc thẩm: vợ chồng ông Trần Văn S, bà Đoàn Thị N không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

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 huyện Di Linh (01);
- Chi cục THADS huyện Di Linh (01);
- Các 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