

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 10/2020/DS-PT

Ngày 12/02/2020.

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Anh Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dân và ông Trần Duy Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lại Thị Minh Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 02 năm 2020, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk mở phiên tòa phúc thẩm để xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 253/2019/TLPT-DS ngày 09/12/2019, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 90/2019/DSST ngày 18+21/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 279/2019/QĐ-PT ngày 31 tháng 12 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 17/2020/QĐ-PT ngày 16 tháng 01 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị P; địa chỉ: Phường N1, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P: Ông Lê Thanh C – sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn N2, xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

- Bị đơn: Ông Vũ Quốc A; địa chỉ: Đường X, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông A: Ông Lê Thành N – sinh năm 1987; địa chỉ: Đường O, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- Người kháng cáo: Ông Lê Thanh C.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Thanh C trình bày:**

Do có nhu cầu mua đất nên ngày 10/10/2018 bà Nguyễn Thị P và ông Vũ Quốc A đã thỏa thuận và lập hợp đồng đặt cọc. Theo đó ông A sẽ chuyển nhượng cho bà P 04 lô đất, mỗi lô có diện tích 100m². Giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng, bà P đã đặt cọc số tiền 340.000.000 đồng. Tuy nhiên, do thửa đất trên không được chuyển nhượng nên các bên đã thỏa thuận mua đất ở vị trí khác. Ngày 28/11/2018 các bên đã ký hợp đồng đặt cọc số 2811/2018/HĐĐC và công chứng tại Văn phòng công chứng TN, theo đó bà P đã đặt cọc cho ông A 340.000.000 đồng (chuyển số tiền cọc mà bà P đã giao cho ông A trước đó) để mua 500m² đất nông nghiệp nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 776729 nay được đính chính là CP 226811 do Sở tài nguyên môi trường cấp ngày 12/03/2019. Quá trình thỏa thuận việc mua bán thì diện tích đất trên vẫn là đất nông nghiệp, bên chuyển nhượng là ông A đã cam kết sẽ làm thủ tục chuyển sang đất thổ cư 30m²/lô, nếu không chuyển đổi được thì sẽ phải hoàn trả lại tiền cọc và bị phạt cọc bằng số tiền cọc. Tuy nhiên, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được cấp lại thì 1.536,3 m² thuộc thửa đất trên đều thuộc đất quy hoạch giao thông theo quyết định số 4712/QĐ-UBND ngày 08/8/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố T ban hành.

Đối chiếu với hợp đồng đã ký kết thì ông Vũ Quốc A đã vi phạm Điều 3 của hợp đồng đặt cọc “...*Phần diện tích đất không bao gồm diện tích đất quy hoạch...*” và vi phạm cam kết ngày 23/10/2018 do đó bà P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bỏ hợp đồng đặt cọc số 2811/2018/HĐĐC ngày 28/11/2018 vô hiệu và buộc ông Vũ Quốc A phải trả 340.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc 340.000.000 đồng. Tổng cộng ông A phải trả cho bà P số tiền là 680.000.000 đồng.

*** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Lê Thành N trình bày:**

Về việc ký kết hợp đồng đặt cọc đã được công chứng tại Văn phòng công chứng TN vào ngày 28/11/2018 là đúng, đến thời điểm công chứng ông A đã nhận của bà P số tiền đặt cọc là 335.000.000 đồng, bà P cam kết sẽ tiếp tục giao 35.000.000 đồng nhưng đến nay bà P vẫn chưa giao đủ. Sau đó ông A làm thủ tục xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tp. T thông báo số thửa trên sổ của ông A có sai sót và được đính chính lại thành thửa đất số 153. Đến ngày 12/3/2019 ông A được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc này ông A có liên lạc với bà P, ông L (chồng bà P) để thực hiện các thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc đã ký, tuy nhiên vợ chồng bà P không phối hợp để tiến hành các thủ tục theo thỏa thuận. Bà P lấy lý do thửa đất sau khi cấp đổi không đúng với thửa đất ban đầu, ngoài ra tại buổi hòa giải đại diện theo ủy quyền của bà P cho rằng ông A đã vi phạm điều 3 của hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông A phải trả lại 340.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc 340.000.000 đồng thì ông A không đồng ý vì các lý do sau:

Thứ nhất, việc thay đổi thông tin về số thửa là do sai sót của cơ quan có thẩm quyền, tuy nhiên đối tượng chuyển nhượng vẫn là diện tích theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc đã được công chứng không có gì thay đổi.

Thứ hai, theo điều 3 của hợp đồng đặt cọc chỉ nêu “...*Phần diện tích đất không bao gồm diện tích đất quy hoạch...*” chứ không nêu rõ là đất quy hoạch vào mục đích gì nên đây không phải là căn cứ để cho rằng ông A vi phạm hợp đồng. Và nội dung này là ý chỉ mong muốn của cả hai bên trong hợp đồng, không phải là cam kết của ông Vũ Quốc A. Bản thân ông A khi ký hợp đồng đặt cọc không biết việc quy hoạch đường giao thông. Đến khi tách thửa thì mới biết được việc này. Hơn nữa trước khi đặt cọc hai bên đã ra thực địa xác định vị trí tứ cận rõ ràng nên không có việc bên nhận đặt cọc vi phạm hợp đồng. Ngoài ra, phía bà P vi phạm về việc giao tiền đặt cọc, đến nay vẫn còn thiếu 35.000.000đ.

Từ những căn cứ nêu trên đại diện bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P và yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc là vô hiệu do bà Nguyễn Thị P vi phạm các điều khoản theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 90/2019/DSST ngày 18+21/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 147, Điều 203; 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Áp dụng Điều 122; 208; 209; 328; 443; 444; 468 Bộ luật dân sự 2015; Áp dụng Điều 188 Luật đất đai 2013; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P đối với ông Vũ Quốc A về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc số 2811/2018/HĐĐC ngày 28/11/2018 được xác lập giữa bà Nguyễn Thị P và ông Vũ Quốc A vô hiệu.

Buộc ông Vũ Quốc A phải trả cho bà Nguyễn Thị P số tiền đặt cọc đã nhận là 340.000.000 đồng (*Ba trăm bốn mươi triệu đồng*).

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P về yêu cầu phạt cọc là 340.000.000 đồng (*Ba trăm bốn mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án và thỏa thuận thi hành án cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/11/2019, đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Lê Thanh C kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết xem xét buộc ông Vũ Quốc A có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị P số tiền phạt cọc là 340.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Thanh C vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện và giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Quá trình tranh luận, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk nhận định:

Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đánh giá các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Thanh C; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2019/DSST ngày 18+21/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Thanh C làm trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Lê Thanh C về yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết xem xét buộc ông Vũ Quốc A có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị P số tiền phạt cọc là 340.000.000 đồng:

Ngày 28/11/2018 bà Nguyễn Thị P và ông Vũ Quốc A thỏa thuận lập hợp đồng đặt cọc số: 2811/2018/HĐĐC mục đích là để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng vừa để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng với đối tượng chuyển nhượng là diện tích đất 500m² tại thửa đất số 154, tờ bản đồ 06, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 776729, tại phường N1, Tp. T (ngày 12/3/2019 được đính chính là CP 226811) với giá là 1.200.000.000 đồng, đã nhận số tiền cọc là 340.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền thì bên chuyển nhượng đã tiến hành làm các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới và tách thửa. Ngày 12/3/2019, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk đã cấp lại Giấy CNQSD đất số CP 22681 cho ông Vũ Quốc A. Tuy nhiên, theo Giấy CNQSD đất mới thì toàn bộ diện tích đất đã bị quy hoạch.

Như vậy, khi các bên thực hiện hợp đồng thì vẫn căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 776729 do UBND Tp. T cấp ngày 12/01/2004, và trên Giấy CNQSD đất này không thể hiện việc quy hoạch. Sau khi lập hợp đồng đặt cọc thì bên chuyển nhượng là ông A vẫn thực hiện cam kết của hợp đồng nhưng ngày 12/3/2019 thì mới thể hiện trong Giấy CNQSD đất là quy hoạch. Mặt khác, sau khi các bên giao kết hợp đồng thì ngày 22/01/2019 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Tp. T có thông báo đính chính về việc sai sót thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

là thừa 153 chứ không phải 154. Như vậy chứng minh rằng bên chuyển nhượng cũng hoàn toàn không biết phần đất các bên giao dịch nằm trong quy hoạch.

Hơn nữa, bản thân người nhận chuyển nhượng cũng có phần lỗi khi nhận chuyển nhượng mà không tìm hiểu rõ thông tin liên quan đến đất chuyển nhượng.

Do đó, án sơ thẩm đã không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải phạt cọc là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay các bên cũng không đưa ra được chứng cứ nào mới. Vì vậy HĐXX phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn được mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Do không được chấp nhận kháng cáo nên bị đơn bà Nguyễn Thị P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Thanh C – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2019/DSST ngày 18+21/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 38, Điều 39, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 122, 208, 209, 328, 44, 444, 468 Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật đất đai.

Tuyên xử:

[2.1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P đối với ông Vũ Quốc A về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc số 2811/2018/HĐĐC ngày 28/11/2018 được xác lập giữa bà Nguyễn Thị P và ông Vũ Quốc A vô hiệu.

Buộc ông Vũ Quốc A phải trả cho bà Nguyễn Thị P số tiền đặt cọc đã nhận là 340.000.000 đồng (*Ba trăm bốn mươi triệu đồng*).

[2.2] Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P về yêu cầu phạt cọc là 340.000.000 đồng (*Ba trăm bốn mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

[3] Về án phí: Áp dụng Điều 147, 148 Bộ luật tố tụng dân sự; áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2014 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Vũ Quốc A phải chịu 17.000.000 đồng (*Mười bảy triệu đồng*) tiền án phí DSST. Bà Nguyễn Thị P phải chịu 17.000.000 đồng (*Mười bảy triệu đồng*) tiền án phí DSST và 300.000 đồng án phí về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 15.900.000 đồng tại biên lai thu số AA/2017/0012200 ngày 05/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Tp. T, tỉnh Đắk Lắk mà bà P đã nộp. Còn phải nộp tiếp 1.100.000 đồng (*Một triệu một trăm nghìn đồng*).

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2019/0005229 ngày 12/11/2019 do ông Lê Thanh C nộp tại Chi cục thi hành án dân sự Tp. T, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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, Điều 7 và Điều 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:

- TAND CC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- VKSND Tp. Buôn Ma Thuột;
- CCTHADS Tp. T;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(*đã ký*)

Trần Anh Tuấn