TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG TRỊ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 35/2021/DS-PT
Ngày 15- 12- 2021
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà **Đoàn Thị Kim Thương**.
Các Thẩm phán: Ông **Lê Thiết Hùng**;
Bà **Nguyễn Thị Thu Hà**.

- Thư ký phiên toà: Ông **Trần Nhật Ánh**- Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa: Bà **Hoàng Thị Thúy** - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 12 năm 2021, tại Hội trường Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 24/2021/TLPT- DS ngày 26 tháng 10 năm 2021, về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 27/2021/QĐPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Đình T và bà Nguyễn Thị H; cư trú: Đội 8, thôn Đ xã T, huyện V, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Hoàng M- Luật sư của Văn phòng Luật sư Hoàng M thuộc đoàn Luật sư tỉnh Quảng Trị. Địa chỉ: Số 43 N, Khu phố A, Phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trần Đình M và bà Nguyễn Thị T; cư trú: Đội 8, thôn Đ xã T, huyện V, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Ông Trần Đình M: Ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị O. Địa chỉ: Số 231 đường H, phường Đ, thành phố H, tỉnh Quảng Trị (*Hợp đồng ủy quyền ngày 08/9/2021*), có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn H, công tác tại: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị, chi nhánh huyện V; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Trần Đình T, bà Nguyễn Thị H là nguyên đơn và Ông Trần Đình M, bà Nguyễn Thị T là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn Ông Trần Đình T và bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ông Trần Đình T và bà Nguyễn Thị H thỏa thuận với Ông Trần Đình M, bà Nguyễn Thị T để nhận chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất số 238, tờ bản đồ số 12, với chiều dài mặt tiền đường nhựa 20m, chiều sâu 23,59m giữ nguyên như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 081431 do UBND huyện V cấp ngày 26/9/2005 (*thay đổi nội dung và cơ sở pháp lý ngày 30/6/2021*) cho ông M, bà T, địa chỉ thửa đất: Thôn Đ, xã T, huyện V, tỉnh Quảng Trị, với giá 520.000.000 đồng. Ngày 23/6/2021, ông T, bà H đã đặt cọc cho ông M, bà T số tiền 80.000.000 đồng, số tiền còn lại 440.000.000 đồng sẽ trả vào ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng 23/7/2021. Nếu bên nào vi phạm, thì phải đền bù số tiền 150.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận, ông M yêu cầu Văn phòng Đăng ký đất đai- Chi nhánh huyện V tiến hành đo đạc nhưng vì có một phần diện tích thửa đất nằm trong đường bê tông nội thôn nên không thể tách thửa để chuyển nhượng được. Khi biết được sự việc, ông T, bà H đã nhiều lần trao đổi qua điện thoại, tin nhắn qua mạng xã hội Facebook với ông M, bà T để yêu cầu đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông M, bà T không thực hiện nên không thể tách thửa để thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã cam kết.

Ông T, bà H cho rằng việc hai bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi của ông M, bà T, do ông M, bà T là bên có lỗi dẫn đến vi phạm hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, ông T, bà H yêu cầu Tòa án buộc ông M, bà T trả lại 80.000.000 đồng tiền đã nhận đặt cọc và tiền phạt cọc 150.000.000 đồng.

Bị đơn Ông Trần Đình M và bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ngày 23/6/2021, ông M và bà T thỏa thuận để chuyển nhượng 01 phần đất trong thửa đất số 238, tờ bản đồ số 12, với chiều dài mặt tiền đường nhựa 20m, chiều sâu giữ nguyên theo hiện trạng, địa chỉ thửa đất Thôn Đ, xã T, huyện V, tỉnh Quảng Trị cho Ông Trần Đình T và bà Nguyễn Thị H với giá 520.000.000 đồng, ông M, bà T đã nhận tiền cọc 80.000.000 đồng, số tiền còn lại 440.000.000 đồng ông T, bà H sẽ trả vào ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng 23/7/2021, bên nào vi phạm hợp đồng sẽ đền bù 150.000.000 đồng. Tuy nhiên, giữa ông, bà và ông T, bà H chưa thực hiện việc tách thửa để chuyển quyền sử dụng đất được, bởi khi lập văn bản thỏa thuận ngày 23/6/2021, ông T, bà H có nói miệng là nhận làm thủ tục tách thửa, nhưng đến ngày công chứng hợp đồng 23/7/2021 không thực hiện được và bên ông T, bà H chưa giao số tiền còn lại 440.000.000 đồng, bà T thừa nhận nội dung bản phô tô tin nhắn trên tài khoản mạng xã hội Facebook giữa nguyên đơn và bị đơn do nguyên đơn cung cấp tại phiên tòa là có thật, nhưng lỗi trong việc không thực hiện được cam kết chuyển nhượng như đã thỏa thuận là do ông T, bà H không làm thủ tục tách thửa để chuyển nhượng. Vì vậy, ông M, bà T không chấp nhận trả lại cho ông T, bà H số tiền đã nhận cọc 80.000.000 đồng và tiền phạt cọc 150.000.000 đồng.

Với những nội dung trên,

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Quảng Trị, đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 119 và 328 Bộ luật dân sự, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Trần Đình T và bà Nguyễn Thị H: Buộc Ông Trần Đình M và bà Nguyễn Thị T phải trả lại Ông Trần Đình T và bà Nguyễn Thị H số tiền đặt cọc là: 80.000.000 *(tám mươi triệu)* đồng và số tiền phạt cọc là: 100.000.000 *(một trăm triệu)* đồng, tổng cộng là 180.000.000 (một trăm tám mươi triệu) đồng.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Trần Đình T và bà Nguyễn Thị H về việc: Buộc Ông Trần Đình M và bà Nguyễn Thị T phải trả cho Ông Trần Đình T và bà Nguyễn Thị H số tiền phạt cọc: 50.000.000 *(năm mươi triệu)* đồng, trong tổng số tiền 150.000.000 *(một trăm năm mươi triệu)* đồng đã yêu cầu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 17/9/2021, bị đơn Ông Trần Đình M và bà Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 24/9/2021, nguyên đơn Ông Trần Đình T và bà Nguyễn Thị H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, buộc bị đơn phải trả 150.000.000 đồng số tiền phạt cọc cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và kháng cáo, Bị đơn không rút kháng cáo và giữ nguyên nội dung kháng cáo như trên; các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án; Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xác định quan hệ tranh chấp: Ông Trần Đình T và bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu Ông Trần Đình M và bà Nguyễn Thị T phải trả lại số tiền đặt cọc và phạt cọc theo "Giấy bán đất ngày 23/6/2021", Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*", quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là đúng pháp luật.

[1.2] Thẩm quyền giải quyết: Bị đơn Ông Trần Đình M và bà Nguyễn Thị T cư trú tại Thôn Đ, xã T, huyện V, tỉnh Quảng Trị. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện V thụ lý và giải quyết theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự là đúng thẩm quyền.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn:

[2.1] Về hình thức, nội dung của hợp đồng đặt cọc:

Ngày 23/6/2021, giữa Ông Trần Đình M, bà Nguyễn Thị T và Ông Trần Đình T, bà Nguyễn Thị H lập 01 "*Giấy bán đất*", với nội dung: Ông M, bà T bán cho ông T, bà H 20m đất mặt tiền đường nhựa chiều ngang, chiều sâu giữ nguyên, trong đó có 50m^2 đất thổ cư, với giá 520.000.000 đồng; ông T, bà H đặt cọc cho ông M, bà T 80.000.000 đồng, số tiền còn lại 440.000.000 đồng đến ngày công chứng 23/7/2021 thì trả đầy đủ. Nếu bên nào phá hợp đồng đền bù số tiền 150.000.000 đồng, ông M, bà T cam đoan đất không có tranh chấp. Không có nội dung thỏa thuận bên nào sẽ trực tiếp làm thủ tục tách thửa và chi phí kèm theo.

Mặc dù, nội dung trong văn bản không thể hiện rõ thửa đất, tờ bản đồ cũng như địa chỉ thửa đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng, nhưng nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận diện tích cam kết chuyển nhượng nằm trong thửa đất số 238, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 081431 do UBND huyện V cấp ngày 26/9/2005 (*thay đổi nội dung và cơ sở pháp lý ngày 30/6/2021*) cho ông M, bà T, địa chỉ thửa đất tại Thôn Đ, xã T, huyện V, tỉnh Quảng Trị.

Như vậy, nội dung văn bản thể hiện rõ mục đích, đối tượng giao kết và quy định quyền, nghĩa vụ cơ bản của các bên tham gia, đảm bảo hiệu lực về giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự và thỏa mãn điều kiện quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự.

[2.2] Xét lỗi của các bên khi thực hiện hợp đồng đặt cọc:

Mặc dù văn bản cam kết ngày 23/6/2021 các bên không thỏa thuận bên nào có trách nhiệm đi làm thủ tục tách thửa nhưng do các bên chỉ chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng một phần diện tích trong thửa đất nên phải tiến hành đo đạc tách thửa phần diện tích chuyển nhượng, thực tế thì các bên đã tiến hành đo đạc để tách thửa, cụ thể ngày 25/6/2021, ông M có đăng ký tách thửa đối với thửa đất ông M, bà T chuyển nhượng. Ngày 30/6/2021, cán bộ Văn phòng đăng ký đất đai tiến hành đo đạc địa chính thì phát hiện hiện trạng sử dụng đất có sự thay đổi, không đúng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (*có một phần diện tích đã làm đường bê tông*) nên cán bộ đo đạc đã hướng dẫn ông M, bà T làm thủ tục điều chỉnh lại thửa đất theo đúng hiện trạng mới tiến hành tách thửa được, nhưng ông M, bà T không thực hiện. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông M, bà T yêu cầu đưa ông Nguyễn Văn H, cán bộ đo đạc vào tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng và triệu tập đến phiên tòa nhưng ông Huy đề nghị xét xử vắng mặt và xác nhận giữ nguyên nội dung đã cung cấp tại Biên bản lấy lời khai do Tòa án nhân dân huyện V thực hiện vào ngày 13/8/2021 (bút lục 19).

Như vậy, mặc dù phía bị đơn cho rằng việc tách thửa chỉ xảy ra khi đã có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng tại "*Giấy bán đất*" bị đơn chỉ chuyển nhượng một phần diện tích đất, có thỏa thuận với nhau "*chiều ngang của thửa đất 20m mặt tiền, còn chiều sâu giữ nguyên*" nhưng thực tế thì có biến động so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó theo quy định của pháp luật việc tách thửa, đăng ký biến động là nghĩa vụ của chủ sử dụng đất. Việc ông M, bà T đã được hướng dẫn làm thủ tục điều chỉnh lại thửa đất nhưng không thực hiện, dẫn đến ngày 23/7/2021 các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng là lỗi hoàn toàn thuộc về ông M, bà T, nên ông

M bà T phải chịu toàn bộ số tiền phạt cọc như đã thỏa thuận. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông T, bà H có một phần lỗi là không kiểm tra lại thông tin, hiện trạng quyền sử dụng đất và việc chỉnh lý biến động diện tích thửa đất và tách thửa còn phụ thuộc vào cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là không chính xác.

[3] Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị, sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của của bị đơn.

[4]. Về án phí:

Kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; bị đơn phải có nghĩa vụ chịu án phí dân sự đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và án phí phúc thẩm phần kháng cáo bị bác theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ông Trần Đình T và bà Nguyễn Thị H, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ông Trần Đình M và bà Nguyễn Thị T, sửa bản án sơ thẩm.

- Căn cứ các Điều 116, 117, 119 và Điều 328 Bộ luật dân sự;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Trần Đình T và bà Nguyễn Thị H.

2. Buộc Ông Trần Đình M và bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho Ông Trần Đình T và bà Nguyễn Thị H số tiền đặt cọc 80.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 150.000.000 đồng, tổng cộng là 230.000.000 (*Hai trăm ba mươi triệu*) đồng.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 1 và khoản 2 Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26; khoản 1, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

- Buộc Ông Trần Đình M và bà Nguyễn Thị T phải chịu 11.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng, theo Biên lai thu số 0000602 ngày 24/9/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Quảng Trị. Ông M, bà T còn phải nộp 11.500.000 đồng.

- Trả lại cho Ông Trần Đình T và bà Nguyễn Thị H số tiền 5.750.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000573 ngày 30/7/2021 và số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000601 ngày 24/9/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Quảng Trị.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND huyện V;
- Chi cục THADS h Vĩnh Linh;
- VKSND h Vĩnh Linh;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV;
- Tổ HCTP;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Đoàn Thị Kim Thương