

Bản án số: 44/2022/DS-PT.

Ngày: 12/01/2023.

V/v “*Tranh chấp hợp
đồng đặt cọc*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Duy Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Kim Khánh và bà Lưu Thị Thu Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thúy Hằng-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- Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 310/2022/TLPT-DS ngày 10/11/2022. về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2022/DSST ngày 25/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 331/2022/QĐPT- DS ngày 09/12/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2023/QĐ- PT ngày 05/01/2023 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị H; địa chỉ: Thôn 01, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.
(có mặt)

* *Bị đơn:* Ông Phạm Văn H1 (có mặt) và bà Trần Thị L (vắng mặt); địa chỉ:
Thôn 02, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn H1: Bà Trần Thị L.

* *Những người làm chứng:*

- Ông Nguyễn Anh D, sinh năm 1991; Địa chỉ: Thôn 14, xã E, huyện E, tỉnh
Đắk Lắk. (vắng mặt)

Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* ***Nguyên đơn bà Lê Thị H trình bày:*** Ngày 25/11/2021 giữa tôi với bị đơn có thỏa thuận chuyển nhượng với nội dung, tôi nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất của thửa đất số 112, tờ bản đồ số 22, sau khi trừ đi phần diện tích đất bị đơn bán cho ông H2 chiều ngang 20m mặt đường, dài cuối lô, đất còn lại của thửa đất số 112, tờ bản đồ số 22 là tôi nhận chuyển nhượng của bị đơn, do lô đất

tôi nhận chuyển nhượng bị sáo nên không tính được tổng diện tích nên các bên thỏa thuận trong hợp đồng phân đất còn lại sau khi trừ đi phần đất bà L chuyển nhượng cho ông H2 còn lại là của tôi. Thời điểm đặt cọc các bên có xác lập hợp đồng đặt cọc, tôi đã giao tổng số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng.

Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận bà L, ông H1 phải có nghĩa vụ tách thửa cho ông H2 đối với phần đất ông H2 nhận chuyển nhượng và tách thửa cho tôi khi đó mới ký hợp đồng chuyển nhượng, thỏa thuận thời hạn thực hiện thủ tục tách thửa là 90 ngày, kể từ ngày 30/11/2021 đến ngày 30/02/2022.

Đến ngày 28/02/2022, các bên tiến hành ra ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng N. Tuy nhiên, tại Văn phòng công chứng N tôi không ký bất cứ một giấy tờ gì, lý do tôi cho rằng diện tích đất tôi mua không thể làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng như thỏa thuận giữa các bên nên tôi đã ra về.

Do bên bị đơn vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng đặt cọc cụ thể là đất không làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không đủ điều kiện chuyển nhượng nên tôi yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng và buộc phạt cọc 100.000.000 đồng.

Đối với nội dung phản tố của bị đơn buộc tôi chịu phạt cọc 100.000.000 đồng tôi không đồng ý, với lý do trong hợp đồng đặt cọc không thỏa thuận nội dung tôi phải chịu phạt cọc 100.000.000 đồng nên yêu cầu phản tố là không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà H rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc không yêu cầu ông H1, bà L phải bồi thường 100.000.000 đồng tiền phạt cọc.

- Bị đơn bà Trần Thị L, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông H1 trình bày: Tôi xác định bà H trình bày như nội dung trên là không đúng, tại thời điểm ngày 28/02/2022, tại Văn phòng công chứng N tôi đã thực hiện xong phần thủ tục tách thửa cho bên mua 20m ngang, dài hết đất, còn phần diện tích đất còn lại đã đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H, tuy nhiên thời điểm tại phòng công chứng bà H cho rằng đất không tách thửa được, không đủ điều kiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng nên khi tôi yêu cầu bà H cung cấp các giấy tờ cá nhân nhưng bà H không đồng ý, không ký hợp đồng chuyển nhượng rồi bỏ về. Sau đó khởi kiện vợ chồng tôi ra Tòa án nhân dân.

Bà H khởi kiện buộc vợ chồng chúng tôi trả lại tiền cọc, phạt cọc là không đúng, tôi không đồng ý. Lý do, bà H đã vi phạm thời hạn của hợp đồng đặt cọc, quá thời hạn mà không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm nghĩa vụ.

Quá trình giải quyết vụ án, tôi có đơn phản tố buộc bà H phải phạt cọc 100.000.000 đồng, nhưng tại phiên tòa tôi xin rút lại nội dung yêu cầu phản tố nêu trên.

*** Người làm chứng ông Nguyễn Anh D trình bày:** Tôi là người trực tiếp xác lập hợp đồng đặt cọc cho hai bên, thỏa thuận trong thời gian 90 ngày bà L, ông H1 thực hiện các thủ tục pháp lý để các bên ký hợp đồng công chứng. Đến ngày 28/02/2022 bà L có gọi bà H ra Phòng công chứng N, bà H có đến phòng công chứng nhưng không chịu cung cấp các giấy tờ tùy thân để bà L, ông H1 yêu cầu công chứng, tự ý bỏ về từ thời điểm đó cho đến nay.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DSST ngày 25/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 328; khoản 4 Điều 422, khoản 5 Điều 428 của Bộ luật dân sự;

- Căn cứ vào khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị H.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị H về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm Văn H1 và bà Trần Thị L có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Lê Thị H số tiền 100.000.000đồng (một trăm triệu đồng) tiền cọc và số tiền phạt cọc 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

- Đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Văn H1, bà Trần Thị L.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn giải quyết về án phí, tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/09/2022, nguyên đơn bà Lê Thị H. Kháng cáo làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc xem xét giải quyết lại toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc không yêu cầu ông H1, bà L phải bồi thường 100.000.000đồng tiền phạt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa bà Lê Thị H và bà Trần Thị L ký ngày 25/11/2022 để thực hiện việc chuyển nhượng chuyển nhượng QSD đất có hiệu lực pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc bà H có đến phòng công chứng nhưng không cung cấp các giấy tờ để thực hiện thủ tục công chứng vì cho rằng diện tích đất bà mua không làm được giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất và không đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm nghĩa vụ, tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng, lỗi hoàn toàn thuộc về bà H. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ. Đề nghị HĐXX không chấp nhận

yêu cầu khởi kiện về trả lại tiền cọc và đơn kháng cáo của nguyên đơn. Đình chỉ xét xử đối với tiền phạt cọc – Sửa Bản án sơ thẩm về tiền phạt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Các bên đương sự đều thừa nhận vào ngày 30/11/2021 giữa bà Trần Thị L và bà Lê Thị H có thực hiện hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Đối với diện tích đất còn lại của thửa đất số 112, tờ bản đồ số 22 sau khi trừ đi phần diện tích đất bị đơn bán cho ông H2 chiều ngang 20m mặt đường, dài cuối lô là 385,3m² đất tại thôn 8, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Xét về hình thức và nội dung của hợp đồng các bên xác lập là hoàn toàn tự nguyện, thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, hợp đồng có hiệu lực pháp luật, nên các bên phải thực hiện các nghĩa vụ trong nội dung của hợp đồng.

Xét yêu cầu khởi kiện, đơn kháng cáo bà Lê Thị H cho rằng: Diện tích đất bà L bán cho bà H nằm dưới đường dây điện nên không được làm nhà. Tuy nhiên, tại biên bản xác minh ngày 11/8/2022 (BL 91) đã xác định diện tích mà bà L bán cho bà H không nằm trong quy hoạch chính sách của nhà nước. Theo quy định của pháp luật thì diện tích còn 385,3m² là đủ điều kiện để tách thửa. Đồng thời, tại Biên bản đối chất (BL 20 và 21); bà Hiền xác định lý do bà không ký hợp đồng chuyển nhượng đất là do bên bà L, ông H1 chưa tách thửa đất nên không thể thực hiện được việc ký hợp đồng chuyển nhượng ngoài ra không còn lý do nào khác.

Đối với việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo nội dung hợp đồng đặt cọc trong thời gian 90 ngày, bà L và ông H1 có trách nhiệm thực hiện thủ tục tách thửa đất số 112, tờ bản đồ số 22 thành 02 thửa, một phần đất theo chiều ngang mặt đường là 20m, chiều sâu hết đất chuyển nhượng cho bên thứ 3, phần diện tích đất còn lại chuyển nhượng cho bà Lê Thị H. Đến ngày 07/01/2022 ông Lê Khắc T là bên thứ 3 nhận chuyển nhượng một phần đất đã được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh E đăng ký biến động tách 1.514,7m², thuộc thửa đất số 112, tờ bản đồ số 22 thành diện tích đất của thửa đất mới số 262, tờ bản đồ số 17; phần diện tích đất còn lại 385,3m² của thửa đất số 112, tờ bản đồ 22, thuộc thửa đất mới số 263, tờ bản đồ số 17 (trong đó, có 200m² đất ONT, 185,3m² đất CLN). Do đó, nghĩa vụ tách thửa để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị H đã được hoàn thành từ ngày 07/01/2022, đồng thời các bên thừa nhận ngày

28/02/2022 có đến Văn phòng công chứng Nguyễn Như C để ký hợp đồng chuyển nhượng là nằm trong thời gian các bên cam kết thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng, bà H có đến Văn phòng công chứng nhưng không kiểm tra tính hợp pháp của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cho rằng đất không làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng nên bà H tự ý bỏ về, không cung cấp các giấy tờ để thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng. Như vậy, lỗi dẫn đến việc các bên không thực hiện được việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bên mua. Do bên mua có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng đặt cọc nên yêu cầu khởi kiện đòi lại tiền cọc 100.000.000đ là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Từ những nhận định và phân tích trên, không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị H.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc không yêu cầu ông H1, bà L phải bồi thường 100.000.000đ tiền phạt cọc. Do đó, Tòa án Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H về yêu cầu phạt cọc 100.000.000đ.

[3] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Văn H1, bà Trần Thị L về việc buộc bà Lê Thị H phải chịu bồi thường khoản tiền đặt cọc với số tiền 100.000.000đ. Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn đã rút toàn bộ nội dung đơn phản tố. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ là đúng quy định pháp luật.

Từ những nhận định nêu trên không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị H – Sửa Bản án sơ thẩm số 37/2022/DSST ngày 25/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đối với yêu cầu về khoản tiền phạt cọc 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

[4] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm được tính toán lại theo đúng quy định. Bà Lê Thị H phải nộp 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 5.000.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 60AA/2021/0005919, ngày 10 tháng 03 năm 2022, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E.

Trả lại cho bà Trần Thị L, ông Phạm Văn H 2.500.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 60AA/2021/0006129, ngày 19 tháng 05 năm 2022, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận đơn kháng cáo nên nguyên đơn bà Lê Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] 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 các lý trên;

QUYẾT ĐỊNH

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 1 Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị H – Sửa Bản án sơ thẩm số 37/2022/DSST ngày 25/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng các Điều 328; khoản 4 Điều 422, khoản 5 Điều 428 của Bộ luật dân sự;

- Căn cứ vào khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Lê Thị H về việc yêu cầu bà Lê Thị L và ông Phạm Văn H1 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Lê Thị H số tiền 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng) tiền cọc.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H về yêu cầu phạt cọc 100.000.000đồng.

Đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Văn H, bà Trần Thị L về khoản tiền bồi thường số tiền 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng).

[2] Về án phí:

[2.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do không được chấp nhận đơn khởi kiện nên bà Lê Thị H phải nộp 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 5.000.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 60AA/2021/0005919, ngày 10 tháng 03 năm 2022, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E.

Trả lại cho bà Trần Thị L, ông Phạm Văn H1 2.500.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 60AA/2021/0006129, ngày 19 tháng 05 năm 2022, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E.

[2.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị H phải nộp số tiền 300.000đ được khấu trừ vào số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0020193 ngày 27/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối Cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea Kar;
- Chi cục THADS huyện E;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

(Đã ký)

Trần Duy Tuấn

