| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH BÌNH THUẬN** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: **65**/2024/DS-PT
Ngày: 19-4-2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Vũ Thị Thanh Hòa.

*Các Thẩm phán*: Ông Nguyễn Lê Phương.

Bà Lê Thị Thanh Thái.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Đặng Thị Lài - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa***: Bà Trần Thị Kim Trang- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 19 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 250/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2023, về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 38/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 3 năm 2024 và Thông báo hoãn phiên tòa phúc thẩm số 23/2024/TB-PT ngày 25 tháng 3 năm 2024; giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Lại Thị Phương T, sinh năm 1983;
Địa chỉ: Số A, phường 2, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn:* 1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm: 1954;

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1955;

Cùng địa chỉ: Số B, đường N, thôn B, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông M, bà T:* Ông Nguyễn Duy A, sinh năm: 1979;

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M, bà T:* Luật sư Lê Trạch G– Công ty Luật TNHH Quốc Tế An Phú – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Trần Thị T, sinh năm: 1959. Địa chỉ: Số C, đường N, thôn B, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

*Người kháng cáo:* Bà Lại Thị Phương T – Nguyên đơn.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 23/05/2022, trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa nguyên đơn bà Lại Thị Phương T trình bày:*

Ngày 28/4/2019, vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Lại Thị Phương T thửa đất có diện tích khoảng hơn 500m$^2$ (ngang 10m x dài hết đất), trong đó bao gồm 50m$^2$ đất ở và còn lại là đất nông nghiệp, thuộc một phần thửa đất 545, tờ bản đồ số 5 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 302482 do UBND huyện Hàm Tân cũ cấp ngày 18/4/1997; số vào sổ 385/QSDĐ do ông Nguyễn Văn M đứng tên. Giá chuyển nhượng là 970.000.000 đồng (Chín trăm bảy mươi triệu đồng), được thanh toán làm 02 đợt: đặt cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) vào ngày 28/4/2019, còn lại 670.000.000 đồng (Sáu trăm bảy mươi triệu đồng) sẽ thanh toán vào thời điểm hai bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận về trách nhiệm của mỗi bên khi vi phạm hợp đồng. Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hai bên lập thành Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 28/9/2019, vợ chồng ông M, bà T đã ứng thêm 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Như vậy, tính đến nay, tổng cộng, số tiền đất mà bà Phương T đã thanh toán cho ông M, bà T là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng). Tính từ ngày ký hợp đồng đặt cọc đến nay đã hơn 03 năm bà Phương T đã rất nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông M, bà T hoàn tất thủ tục tách thửa, sang tên thửa đất cho bà Phương T theo đúng thỏa thuận nhưng ông M, bà T không thực hiện. Ngày 29/4/2022, bà Phương T đã gửi Thông báo bằng văn bản yêu cầu vợ chồng ông M, bà T thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ấn định thời hạn thực hiện là 20 ngày tính từ ngày 30/4/2022 đến hết ngày 19/5/2022. Thông báo trên đã được bà Phương T chuyển phát cho ông M, bà T bằng đường bưu điện (Có báo phát). Tuy nhiên, đến nay ông M, bà T vẫn không thực hiện. Căn cứ tiết 2, khoản 4 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử ngày 28/4/2019 có quy định "Trong trường hợp Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện những nội dụng đã thỏa thuận, cam kết nêu trên, Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng ý chịu phạt bốn lần số tiền đã nhận của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong 30 ngày kế

từ khi bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm nghĩa vụ đã thỏa thuận. Đối chiếu quy định trên thì việc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T không thực hiện thủ tục tách thửa và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lại Thị Phương T là vi phạm thỏa thuận giữa các bên và phải chịu phạt cọc theo thỏa thuận trong Hợp đồng. Nay bà Phương T đề nghị TAND thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận giải quyết những yêu cầu sau:

Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2019 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T và bà Lại Thị Phương T.

Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T phải trả cho bà Lại Thị Phương T số tiền 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng) là số tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T phải trả 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) mà bà Lại Thị Phương T đã thanh toán thêm vào ngày 23/09/2019.

Tại phiên tòa, bà Phương T thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu:

Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2019 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T và bà Lại Thị Phương T.

Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T phải trả cho bà Lại Thị Phương T số tiền 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng), trong đó: Tiền ông M, bà T đã nhận đặt cọc 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) và 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng) số tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng.

** Tại bản tự khai ngày 14/07/2022 ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Ngày 28/4/2019, vợ chồng ông bà có đồng ý sang nhượng cho bà Lại Thị Phương T 01 phần thửa đất số 545, tờ bản đồ số 5, diện tích khoảng 500m$^2$ (trong đó có 50m$^2$ thổ cư) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 302483 do UBND huyện Hàm Tân cấp ngày 18/4/1997 mang tên ông Nguyễn Văn M. Giá chuyển nhượng phần đất trên là 970.000.000 đồng (Chín trăm bảy mươi triệu đồng). Để đảm bảo việc thực hiện Hợp đồng, bà Lại Thị Phương T có đặt cọc cho ông M, bà T số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) sau đó đến ngày 23/9/2019, bà Phương T tiếp tục giao cho ông M, bà T thêm 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) nữa. Như vậy, tổng số tiền bà Lại Thị Phương T đã đặt cọc cho ông M, bà T là 400.000.000 đồng (Bồn trăm triệu đồng). Ông M, bà T là dân thường, lại không rành thủ tục hành chính Nhà nước nên việc tách thửa ông bà giao lại cho bà Lại Thị Phương T thực hiện. Khi thực

hiện xong thủ tục tách thửa, Ông M, bà T sẽ chuyển nhượng phần đất này lại cho bà Phương T theo đúng Hợp đồng đã ký. Tuy nhiên, Ông M, bà T yêu cầu bà Phương T đặt cọc thêm 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) để ông bà đi đáo hạn Ngân hàng lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao cho bà Phương Thuý đi tách thửa nhưng bà Phương Tkhông đồng ý và im lặng cho đến nay. Bà Lại Thị Phương T đặt cọc và giao tiền cho ông M, bà T từ ngày 28/4/2019 đến ngày Toà án nhân dân thị xã La Gi có Thông báo thụ lý vụ việc ngày 16/6/2022 đã quá lâu, thời hiệu thực hiện Hợp đồng không còn. Căn cứ theo Điều 429 Bộ luật dân sự quy định "Thời hiệu khởi kiện đề yêu cầu Toà án giải quyết tranh chấp về Hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết về quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Như vậy, việc bà Lại Thị Phương T giao tiền cho ông M, bà T nhưng đến nay bà Phương T không thực hiện thủ tục tách thửa, để ông M, bà T sang tên qua cho bà Phương Tlà hành vi trái quy định pháp luật. Đồng nghĩa với việc bà Lại Thị Phương T không có quyền đòi lại tiền cọc và tiền phạt cọc. Chính vì những lý do trên, ông M, bà T yêu cầu Toà án nhân dân thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lại Thị Phương T. Đồng thời, ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu khởi kiện theo quy định.

*Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông M, bà T là ông Nguyễn Duy Anh trình bày:* Không chấp nhận yêu cầu của bà Lại Thị Phương T vì đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải hợp đồng đặt cọc. Lý do vì theo quyết định số 52/2018/QĐ/UBND ngày 27/12/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận thì thỏa thuận mua khoảng 500m$^2$ của ông M, bà T và bà Phương Tkhông đủ điều kiện tách thửa theo quy định và hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có công chứng, chứng thực nên yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2019 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T và bà Lại Thị Phương T, hoàn trả cho nhau nhưng gì đã nhận tức là ông M, bà T sẽ hoàn trả lại cho bà Phương Tsố tiền 400.000.000 đồng đã nhận.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi đã quyết định:*

**Căn cứ vào:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Điều 91; Khoản 2 Điều 92; Điều 102; Khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 161; Khoản 1 Điều 228; Khoản 1 Điều 244; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 117; Điều 122; Điều 123; Điều 328; Điều 408 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ khoản 4 Điều 12 Luật đất đai năm 2013

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12; Khoản 4 Điều 26 của 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.

**Tuyên xử**:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lại Thị Phương T:

Xác định giao dịch đặt cọc theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2019 giữa ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T và bà Lại Thị Phương T vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị T hoàn trả lại cho bà Lại Thị Phương T số tiền là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) là số tiền đã nhận đặt cọc.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu phạt cọc với số tiền 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng).

*Kể từ ngày bản án, 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 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.*

Ngoài ra còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 28 tháng 9 năm 2023, nguyên đơn bà Lại Thị Phương T kháng cáo sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã La Gi theo hướng chấp nhận cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu đòi tiền cọc và phạt cọc.

*Tại phiên tòa phúc thẩm*:

- Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày nếu phía bên bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà Phương Tcũng đồng ý và bà Phương Tsẽ chịu trách nhiệm làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất 60m$^2$ lên đất thổ cư theo đúng quy định của Nhà nước.

- Bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên: chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lại Thị Phương T, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lại Thị Phương T, chấm dứt hợp đồng ngày 28/4/2019, buộc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T trả cho bà Lại Thị Phương T 400 triệu đồng tiền cọc và 400 triệu đồng tiền phạt cọc.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lại Thị Phương T làm trong thời hạn luật định, nộp tạm ứng án phí đúng thời gian quy định. Nội dung kháng cáo nằm trong phạm vi bản án sơ thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ và có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc sửa án của cấp sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Về tố tụng, quan hệ pháp luật: Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DSST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi đã xác định đúng quan hệ pháp luật, đưa đầy đủ những người tham gia tố tụng. Các đương sự đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà. Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền cọc là 400.000.000 đồng và tiền phạt cọc do vi phạm là 1.200.000.000 đồng.

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3] Đối với 02 hợp đồng "Hợp đồng sang nhượng đất", giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T với bên nhận chuyển nhượng

là bà Trần Thị Tùy và "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T với bên nhận chuyển nhượng là bà Lại Thị Phương T, ghi cùng ngày 28/4/2019. Theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh: "*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh."* Các đương sự đều thống nhất với nội dung thỏa thuận ghi trong hợp đồng.

[4] Về áp dụng pháp luật: Do hợp đồng giữa các đương sự xác lập vào thời điểm Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực nên Tòa án áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[5] Về quan hệ pháp luật: Trong vụ án, nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phạt cọc đối với bị đơn từ giao dịch dân sự mà hai bên đã xác lập theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/04/2019 do nguyên đơn cung cấp. Mặc dù tiêu đề là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận lập hợp đồng chỉ để thỏa thuận về giá, việc đặt cọc và thỏa thuận ai là người có nghĩa vụ làm thủ tục tách thửa, bản chất của hai bên cũng chỉ mới dừng lại ở việc đặt cọc, bên có nghĩa vụ thực hiện xong việc tách thửa thì mới tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Vì vậy, Hội đồng xét xử nhận định quan hệ tranh chấp trong vụ án là "*Tranh chấp về việc đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* là theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự.

[6] Về thời hiệu khởi kiện: Do bị đơn có yêu cầu áp dụng thời hiệu nên Hội đồng xét xử nhận định giao dịch đặt cọc theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phương T và ông M, bà T lập ngày 28/04/2019 để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thực tế, giữa bà T và ông M, bà T chưa thỏa thuận được ngày cụ thể để giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định nên chưa làm phát sinh thời hiệu, nên yêu cầu của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

[7] Về giao dịch dân sự: Căn cứ tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án và tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập được thể hiện: Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2019, bà Lại Thị Phương T và ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T do nguyên đơn cung cấp và theo lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn thể hiện việc vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Lại Thị

Phương T thửa đất có diện tích khoảng hơn 500m$^2$ (ngang 10m x dài hết đất), trong đó có 50m$^2$ đất thổ cư, thuộc một phần thửa đất 545, tờ bản đồ số 5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 302482 do UBND huyện Hàm Tân cũ cấp ngày 18/4/1997; số vào sổ 385/QSDĐ cho ông Nguyễn Văn M. Giá chuyển nhượng là 970.000.000 đồng (Chín trăm bảy mươi triệu đồng), được thanh toán làm 02 đợt: đặt cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) vào ngày 28/4/2019, còn lại 670.000.000 đồng (Sáu trăm bảy mươi triệu đồng) sẽ thanh toán vào thời điểm hai bên thực hiện xong thủ tục công chứng chuyển nhượng. Quá trình chuẩn bị xét xử, nguyên đơn và bị đơn có nộp cho Tòa án một Hợp đồng sang nhượng đất lập ngày 28/04/2019 giữa bà Trần Thị T và ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T có nội dung tương tự mà cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận nội dung thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất và đặt cọc giống với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/4/2019 giữa bà Lại Thị Phương T và ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T do nguyên đơn cung cấp và Hợp đồng giữa bà Lại Thị Phương T và ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T ký sau Hợp đồng giữa bà Trần Thị T và ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T. Nguyên đơn và bị đơn có thừa nhận ký kết lại hợp đồng để hợp thức hóa cho bà Lại Thị Phương T, vì bà Lại Thị Phương T mới thực sự là người muốn mua đất của ông M, bà T. Như vậy, có căn cứ xác định khi ký kết lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/4/2019 giữa bà Lại Thị Phương T và ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T thì đã ngầm hiểu với nhau là Hợp đồng sang nhượng đất lập ngày 28/04/2019 giữa bà Trần Thị T và ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T bị hủy bỏ.

Hội đồng xét xử, nhận thấy tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc; mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật.

[8] Về lỗi do không thực hiện được hợp đồng:

Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc cả bị đơn và nguyên đơn đều khai không biết điều kiện để tách thửa đất theo quy định của pháp luật nên các bên thỏa thuận như trên.

[8.1] Nguyên đơn cho rằng lỗi không thực hiện hợp đồng được là của bị đơn. Vì theo thỏa thuận tại Hợp đồng *thì "Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm thủ tục tác thửa, chuyển mục đích 50m$^2$ đất thổ cư (đất ở nông thôn) trong phần đất tách thửa cho bà Lại Thị Phương T*". Vào ngày 29/4/2022, bà Phương T đã gửi Thông báo bằng văn bản yêu cầu vợ chồng ông

M, bà T thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ấn định thời hạn thực hiện là 20 ngày tính từ ngày 30/4/2022 đến hết ngày 19/5/2022. Thông báo trên đã được bà Phương Tchuyển phát cho ông M, bà T bằng đường bưu điện (có báo phát). Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc và nhận tiền thì vợ chồng ông M không có động thái làm thủ tục tách thửa để chuyển nhượng cho bà Phương T theo như cam kết.

[8.2] Bị đơn cho rằng sau khi thỏa thuận và đến ngày 23/9/2019 nhận thêm số tiền 100.000.000 đồng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng về; do vợ chồng bị đơn già yếu và không rành thủ tục nên giao cho bà Lại Thị Phương T đi liên hệ với các cơ quan hành chính để làm thủ tục tách thửa theo quy định nhưng bà Phương T không đến lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do lỗi của bà Phương T đến nay Hợp đồng đã quá thời hạn 03 năm nên nghĩ bà Phương T không tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa do đó tiền đặt cọc thuộc về phía bị đơn.

Hội đồng xét xử, xét thấy ngoài lời khai của bị đơn thì không có thỏa thuận nào khác với quy định tại Hợp đồng nên không có căn cứ cho rằng giữa bị đơn và nguyên đơn đã thỏa thuận lại nội dung của hợp đồng về điều khoản nghĩa vụ của các bên trong việc làm thủ tục tách thửa theo quy định. Mặt khác, trong hợp đồng các bên cũng không thỏa thuận thời hạn thực hiện.

[8.3] Ngày 28/7/2023 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai La Gi có văn bản số 1426/CN.VPĐKĐĐLG xác định như sau:

"*- Ngày 07/4/2022, ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị T có nộp hồ sơ đo đạc tách thửa đối với thửa đất số 545, tờ bản đồ số 5 theo Giấy chứng nhận quyề sử dụng đất số H 302482 do UBND huyện Hàm Tân (cũ) cấp ngày 18/4/1997 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai La Gi nhưng sau đó ông M, bà T đã đề nghị hủy không làm nữa*.

*- Ngày 30/3/2023, ông M, bà T có nộp hồ sơ đo đạc cấp đổi đối với thửa đất số 545, tờ bản đồ số 5 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai La Gi. Sau đó hồ sơ đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai La Gi chuyển Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh đo đạc vào ngày 22/6/2023 đã đo đạc xong và ông M, bà T đã nhận bản vẽ"*

Như vậy, có đủ căn cứ xác định từ thời điểm ký kết hợp đồng đến trước ngày bà Lại Thị Phương T làm đơn khởi kiện là hơn 03 năm vợ chồng ông M đã không tiến hành các thủ tục tách thửa để chuyển nhượng cho bà Phương T; chỉ sau khi bà Phương T làm đơn khởi kiện thì đến ngày 30/3/2023 vợ chồng ông M

mới tiến hành liên hệ làm thủ tục tách thửa theo quy định nên lỗi trong việc chậm thực hiện là do vợ chồng ông M.

[8.4] Mặt khác, tại công văn của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai La Gi xác định "*thửa đất 545, tờ bản đồ số 5 hiện nay qua đo đạc thực tế hiện trạng đất đang sử dụng thì phù hợp với quy hoạch đất ở tại nông thôn theo Quyết định số 1040/QĐ-UBND ngày 05/6/2023 của UBND tỉnh Bình Thuận… Việc tách thửa phần diện tích 500m$^2$, trong đó gồm 50m$^2$ đất ở tại nông thôn theo thỏa thuận là không đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4, Điều 7 và khoản 1 Điều 9 Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 30/8/2021 của UBND tỉnh Bình Thuận (diện tích tối thiểu đất ở được tách thửa là 60m$^2$)*". Việc thỏa thuận này là do tại thời điểm thỏa thuận các bên không biết quy định của pháp luật về điều kiện tách thửa. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn đề nghị được tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với diện tích các bên đã thỏa thuận là 10m x 50m = 500m$^2$; còn nguyên đơn sẽ chịu trách nhiệm trong việc nộp toàn bộ các khoản thuế, lệ phí để chuyển mục đích sử dụng đất đúng với phần diện tích đủ để tách thửa theo quy định là 60m$^2$ đất ở tại nông thôn. Bị đơn vẫn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Từ những phân tích trên nhận thấy quá trình thực hiện hợp đồng ngày 28/4/2019 đến nay bị đơn không có thiện chí thực hiện hợp đồng và là người có lỗi trong việc không thực hiện được hợp đồng. Vì vậy, yêu cầu trả tiền cọc và phạt cọc của bà Lại Thị Phương T là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

[9] Thỏa thuận phạt cọc, tại 02 hợp đồng cùng ngày 18/4/2019 có nội dung đặt cọc để bảo đảm thực hiện phần diện tích đất là như nhau, nhưng nội dung phạt cọc thì khác nhau 01 hợp đồng phạt gấp đôi và 01 hợp đồng phạt gấp 04 lần. Do không có căn cứ khẳng định nội dung hợp đồng phạt gấp 04 lần thay thế nội dung phạt tại tại hợp đồng với bà T. Mặt khác, các bên thỏa thuận giá trị việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 970.000.000 đồng nên yêu cầu phạt cọc 1,2 tỷ đồng của bà Lại Thị Phương T là không phù hợp với lẽ công bằng. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 chấp nhận mức phạt cọc 400 triệu đồng là phù hợp với thỏa thuận phạt cọc ban đầu giữa các bên.

[10] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy kháng cáo của bà Lại Thị Phương T có căn cứ để chấp nhận 01 phần nên Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[11] Ý kiến và đề nghị của đại diện Kiểm sát viên nhân dân tỉnh Bình Thuận về việc giải quyết vụ án phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ

vụ án, nhận định của Hội đồng xét xử và quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[12] Án phí dân sự:

[12.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên cấp phúc thẩm sửa lại án phí cho phù hợp với quy định của pháp luật.

Do yêu một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm phần yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nhưng ông M, bà T là người cao tuổi và có đơn xin miễn nên được miễn án phí.

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận theo quy định, cụ thể bà Lại Thị Phương T phải chịu án phí đối với số tiền phạt cọc là 800.000.000 đồng nhưng không được chấp nhận.

[12.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bà Lại Thị Phương T được chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm và chi phí tố tụng không có kháng cáo và không bị kháng nghị, vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét theo trình tự phúc thẩm; các quyết định này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

**1. Căn cứ:** Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lại Thị Phương T: Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/ DS- ST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi.

**2. Áp dụng**: Khoản 1, 2 Điều 21, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 262, Điều 273 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 328; Điều 423 và Điều 357 Bộ Luật dân sự 2015;

- Khoản 2 Điều 26 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;

**3. Tuyên xử:** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lại Thị Phương T về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" đối với ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T

**3.1.** Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2019 giữa ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T với bà Lại Thị Phương T.

**3.2**. Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T phải liên đới trả cho bà Lại Thị Phương T số tiền 800.000.000 đồng *(Tám trăm triệu đồng)* trong đó bao gồm 400.000.000 đồng tiền cọc và 400.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

**3.3** Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu phạt cọc với số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng).

**4**. Về án phí:

*4.1 Về án phí sơ thẩm:*

Buộc bà Lại Thị Phương T phải nộp 36.000.000 đồng *(Ba mươi sáu triệu đồng)* án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ cho bà Lại Thị Phương T số tiền 25.500.000 đồng *(Hai mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005172 ngày 14/06/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi. Bà Lại Thị Phương T phải nộp thêm số tiền 10.500.000 đồng *(Mười triệu năm trăm nghìn đồng).*

Ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

*4.2 Về án phí dân sự phúc thẩm:* Bà Lại Thị Phương T không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0016692 ngày 28/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã La Gi cho bà Lại Thị Phương T.

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, người phải thi hành án có quyền thoả 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, 7a, 7b, 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.

**5.** Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

**6.** Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 19/4/2024).

**Nơi nhận:**
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND thị xã Lagi;
- VKSND thị xã Lagi;
- Chi cục THADS thị xã Lagi;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS;

**THAY MẶT HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**
**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đã ký**

**Vũ Thị Thanh Hòa**