

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 150/2023/DS-PT

Ngày: 21 - 8 - 2023

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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 tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Châu Thạch

Ông Nguyễn Thành Tâm

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Anh Thi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:**
Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 119/2023/TLPT-DS ngày 03/7/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” :

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 25/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 205/2023/QĐ-PT ngày 01/8/2023 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ N, thôn NH, xã LH, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Trung H, sinh năm 1991; ông Trần Quốc D, sinh năm 1999; ông Ngô Hoàng N, sinh năm 2000. địa chỉ: Số A, Quốc lộ H, thị trấn LN, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản uỷ quyền ngày 31/5/2023).

2. **Bị đơn:** Vợ chồng ông Đặng Thanh L1, sinh năm 1969; bà Trần Thị Ch, sinh năm 1974; địa chỉ: Số HB HTK, thị trấn LN, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Anh V, sinh năm 1979; địa chỉ: H/M thôn TH, xã HA, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Bà La Thị M, sinh năm 1991; địa chỉ: Tổ N, thôn NH, xã LH, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

3.2 Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1992; địa chỉ: Số HB BT, thị trấn LN, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

3.3 Ông Trịnh Văn T, sinh năm 1994; địa chỉ: Tổ N, thôn NH, xã LH, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo nguyên đơn ông Nguyễn Văn L

(Ông D vắng mặt, các đương sự còn lại có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L thì: Vào ngày 17/4/2022 giữa ông và vợ chồng ông Đặng Thanh L1, bà Trần Thị Ch có thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo giấy đặt cọc ngày 17/4/2022 thì ông đã đặt cọc cho vợ chồng ông L1, bà Ch số tiền 150.000.000đ để vợ chồng ông L1, bà Ch chuyển nhượng cho lô đất thuộc thửa 842/539,7m² tờ bản đồ 42 tại xã N'Thôn Hạ, huyện Đức Trọng với giá chuyển nhượng là 4.000.000.000đ (đất đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp quyền sử dụng đất vào ngày 20/9/2018). Số tiền còn lại 3.850.000.000đ ông sẽ thanh toán cho vợ chồng ông L1, bà Ch vào ngày 10/5/2022 khi hai bên ra Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Tuy nhiên, vào ngày 10/5/2022 ông và vợ chồng ông L1, bà Ch ra Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T để ký hợp đồng thì nhân viên Văn phòng công chứng nói là thông tin sổ đỏ chưa đưa lên bản đồ vệ tinh nên cần chờ nhập. Trong thời gian chờ ông có nói phía vợ chồng ông L1, bà Ch ký hợp đồng trước và cho một người ra Ngân hàng để chuyển khoản nhưng phía vợ chồng ông L1 không đồng ý nên bỏ về. Theo hợp đồng chuyển nhượng soạn thảo tại Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T thì do ông đã đứng tên nhiều lô đất nên đã để cho em rể là Trịnh Văn T đứng tên. Trong việc đặt cọc thì ông T chỉ đứng tên trên bản thảo hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/5/2022 chứ không góp tiền chung hay có quyền L1, nghĩa vụ gì trong việc đặt cọc chuyển nhượng đất giữa ông và vợ chồng ông L1. Vợ ông là La Thị M, số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông L1 là tài sản chung của vợ chồng ông.

Nay ông yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 17/4/2022, yêu cầu vợ chồng ông L1, bà Ch trả cho vợ chồng ông 150.000.000đ tiền cọc và 150.000.000đ tiền phạt cọc. Ngoài ra ông không trình bày gì thêm.

Bị đơn vợ chồng ông Đặng Thanh L1, bà Trần Thị Ch trình bày: Vào ngày 17/4/2022 vợ chồng ông bà có thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn L. Theo giấy đặt cọc ngày 17/4/2022 thì vợ chồng ông bà sẽ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L lô đất thuộc thửa 842/539,7m² tờ bản

đồ 42 tại xã N'Thôn Hạ, huyện Đức Trọng với giá chuyển nhượng là 4.000.000.000đ và ông L đã đặt cọc cho ông bà 150.000.000đ. Vào thời điểm chuyển nhượng thì phần đất trên của vợ chồng ông bà đã được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp quyền sử dụng đất và hiện nay không thể chấp tại tổ chức tín dụng/Ngân hàng nào cả.

Số tiền còn lại 3.850.000.000đ thỏa thuận sẽ giao trước khi hai bên ra công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng đất (tức phải giao trước ngày 10/5/2022). Tuy nhiên, ngày 10/5/2022 hai bên ra Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T để làm hợp đồng chuyển nhượng thì ông L vẫn chưa giao cho vợ chồng ông bà số tiền 3.850.000.000đ. Tại Văn phòng công chứng, ông L yêu cầu vợ chồng ông bà phải ký hợp đồng trước mới đồng ý giao tiền nhưng trong hợp đồng đặt cọc đã quy định giao tiền trước ký hợp đồng nên vợ chồng ông bà không đồng ý. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không thành và từ đó cho đến nay các bên cũng không gặp nhau để thương lượng giải quyết.

Nay do ông L có lỗi không thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc nên vợ chồng ông bà không đồng ý với các yêu cầu của ông L, ông L bỏ cọc nên mất số tiền đặt cọc đã giao là 150.000.000đ. Ngoài ra không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà La Thị M trình bày: trong số tiền đặt cọc mà chồng bà là Nguyễn Văn L đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông L1, có nguồn gốc là tài sản chung của vợ chồng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị P trình bày: Trong việc đặt cọc 150.000.000đ để nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông L1 thì bà có góp tiền chung với ông L. Nay ông L khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông L1 trả tiền cọc và phạt cọc thì bà không có ý kiến, yêu cầu gì. Việc góp chung đặt cọc với ông L để nhận chuyển nhượng đất với vợ chồng ông L1 thì bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, sau này nếu có tranh chấp với ông L thì bà sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ việc khác.

- Ông Trịnh Văn T trình bày: ông là người được vợ chồng ông L nhờ đứng tên nhận chuyển nhượng thửa đất của vợ chồng ông L1, bà Ch chứ ông không góp tiền, không có quyền L1 nghĩa vụ gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không được.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L về việc yêu cầu

vợ chồng ông Đặng Thanh L1, bà Trần Thị Ch phải trả lại số tiền đặt cọc 150.000.000đ và phạt cọc 150.000.000đ.

Chấm dứt hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L và vợ chồng ông Đặng Thanh L1, bà Trần Thị Ch theo giấy nhận cọc ngày 17/4/2022.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 31/5/2023, ông Nguyễn Văn L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm huỷ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2022 giữa ông L và vợ chồng ông L1, bà Ch. Buộc vợ chồng ông L1, bà Ch trả lại cho vợ chồng ông tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 150.000.000đ và phạt cọc 150.000.000đ.

Tại phiên tòa hôm nay: Ông L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người đại diện theo ủy quyền của ông L cho rằng ông L không vi phạm hợp đồng đặt cọc và do ông L1, bà Ch không ký vào hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng và bỏ về là vi phạm nghĩa vụ hợp đồng đặt cọc. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L, buộc ông L1, bà Ch trả lại cho ông L 150.000.000đ tiền đặt cọc và 150.000.000đ tiền phạt cọc, tổng cộng là 300.000.000đ

Bị đơn ông L1, bà Ch và ông Vũ là người đại diện theo ủy quyền không đồng ý với kháng cáo của ông L, xác định đến thời điểm này bị đơn vẫn mong muốn chuyển nhượng đất cho nguyên đơn theo giá đã thỏa thuận, đề nghị giải quyết như án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, buộc bị đơn ông L1, bà Ch trả lại số tiền 150.000.000đ nhận cọc cho nguyên đơn, tuyên hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc và tuyên buộc nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng tại phần Quyết định của bản án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Vào ngày 17/4/2022 giữa ông Nguyễn Văn L và vợ chồng ông Đặng Thanh L1, bà Trần Thị Ch có thỏa thuận đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 842/539,7m² tờ bản đồ 42 tại xã

N'Thôn Hạ, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng. Ông L đã giao cho vợ chồng ông L1, bà Ch 150.000.000đ tiền đặt cọc nhưng việc chuyển nhượng không thực hiện được nên ông L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/4/2022, yêu cầu vợ chồng ông L1, bà Ch trả lại số tiền đã nhận cọc là 150.000.000đ và phạt cọc 150.000.000đ. Ông L, bà Ch không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của ông L thì thấy rằng theo hồ sơ thể hiện: Vào ngày 17/4/2022 ông Nguyễn Văn L có ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Đặng Thanh L1, bà Trần Thị Ch. Các bên thỏa thuận số tiền đặt cọc 150.000.000đ để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 842/539,7m² tờ bản đồ 42 xã N'Thôn Hạ, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng với giá chuyển nhượng là 4.000.000.000đ, đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 20/9/2018 và đăng ký biến động sang tên ông Đặng Thanh L1 ngày 05/7/2021. Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, ngày 17/4/2022 ông L đã giao cho vợ chồng ông L1, bà Ch số tiền 150.000.000đ. Tuy nhiên, ngày 10/5/2022 các bên đến Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì xảy ra mâu thuẫn và cho đến nay việc chuyển nhượng vẫn không thực hiện được. Vợ chồng ông L1, bà Ch cho rằng phải giao tiền trước mới ký hợp đồng, còn ông L cho rằng phải ký hợp đồng trước mới giao tiền. Qua xem xét nội dung thỏa thuận tại Giấy nhận cọc ngày 17/4/2022 các bên đã thỏa thuận số tiền 3.850.000.000đ còn lại “*sẽ chồng nốt trước 10 tháng 5/2022 sẽ trả nốt và ra công chứng*” (BL 72). Tuy nhiên, nguyên đơn không chồng nốt số tiền còn lại cho bị đơn như đã cam kết là vi phạm hợp đồng đặt cọc. Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của ông L yêu cầu bị đơn trả lại tiền nhận cọc và phạt cọc; chấm dứt hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và vợ chồng ông L1, bà Ch theo giấy nhận cọc ngày 17/4/2022 là có căn cứ, đúng pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Cấp sơ thẩm đã nhận định số tiền 1.000.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ. Nguyên đơn đã ứng chi và quyết toán xong nên không cần thiết phải tuyên trong phần quyết định của bản án.

Từ những phân tích trên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng phí, án phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn L về việc yêu cầu vợ chồng ông Đặng Thanh L1, bà Trần Thị Ch phải trả lại số tiền đặt cọc 150.000.000đ và phạt cọc 150.000.000đ.

Chấm dứt hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L và vợ chồng ông Đặng Thanh L1, bà Trần Thị Ch theo giấy nhận cọc ngày 17/4/2022.

2. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Văn L phải chịu số tiền 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, 15.000.000đ tiền án phí có giá ngạch và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 7.800.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0008418 ngày 22/11/2022 và 300.000đ theo Biên lai thu số 0014384 ngày 05/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng. Ông L còn phải nộp số tiền 7.500.000đ án phí còn thiếu.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDTC (1);
- VKSND tỉnh LĐ (1);
- TAND H. Đức Trọng (02);
- Phòng KTNV&THA (1);
- Các đương sự (4);
- Lưu AV – HS (3).

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

(đã ký)

Vũ Thị Nguyệt