TOÀ ÁN NHÂN DÂN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
TỈNH ĐẮK LẮK	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **160**/2023/DS-PT

Ngày 20/04/2023.

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 Vũ Văn Tú

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Hườn.

2. Ông Hoàng Kim Khánh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Bích Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 04 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 17/2023/TLPT-DS ngày 06/01/2023 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2022/DSST ngày 25/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 65/2023/QĐ-PT ngày 06/3/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 71/2023/QĐPT-DS ngày 04/4/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phan Mạnh Tr, sinh năm 1986; Địa chỉ: Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh T, sinh năm 1993 – Hợp đồng ủy quyền ngày 20/9/2021; Địa chỉ: Thôn 4, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Lưu N, sinh năm 1969 và bà Lê Thị Nh, sinh năm 1973; Địa chỉ: Thôn 23, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Đỗ Thạch B – Công ty Luật TNHH MTV T, Đoàn luật sư tỉnh Đăk Lăk. Địa chỉ: phường T, Tp. B, tỉnh Đăk Lăk. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng đăng ký đất đai – Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lăk; Địa chỉ: phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lăk. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Thiên Ph – Chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân huyện C; Địa chỉ: Thôn 13, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Phú H – Chức vụ: Phó chủ tịch UBND huyện C. Vắng mặt.

Do có kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Phan Mạnh Tr.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Minh T trình bày:*

Vào ngày 19/3/2022 ông Phan Mạnh Tr gửi cho vợ chồng ông Bạch Phương Th 100.000.000 đồng và đặt cọc cho vợ chồng ông Nguyễn Lưu N, bà Lê Thị Nh (bị đơn) để nhận chuyển nhượng một phần thửa đất có diện tích 40m x 47m = 1880m^2 (trong đó có 120m^2 đất thổ cư) nằm trong thửa đất số 12670, tờ bản đồ số 52, diện tích 4876,9m^2 đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) với giá chuyển nhượng là 990.000.000 đồng, số tiền cọc này là do bà Nguyễn Thị Thu T là vợ của ông Bạch Phương Th chuyển khoản cho con trai ông N. Ông Th là người viết hợp đồng đặt cọc, bên chuyển nhượng là vợ chồng ông N bà Như, còn bên nhận chuyển nhượng là ông Tr. Hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là từ ngày 19/3/2022 đến ngày 05/5/2022 thì vợ chồng ông N bà Nh với ông Tr sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng, khi làm hợp đồng đặt cọc thì không có ông Tr. Đến ngày 10/4/2022 ông Tr cùng với ông Th đến nhà ông N xin chuyển lại thời gian công chứng hợp đồng là đến ngày 17/5/2022, vì từ ngày 01/5/2022 đến ngày 10/5/2022 ông Tr bận công việc thì được vợ chồng ông N đồng ý, hai bên có làm lại hợp đồng đặt cọc với nhau lấy lại ngày làm hợp đồng đặt cọc như trước là ngày 19/3/2022 và chuyển ngày công chứng là đến ngày 17/5/2022 khi ông N có trích lục thửa đất, còn các nội dung khác vẫn giữ nguyên Nh hợp đồng đặt cọc trước đó. Ông Th là người viết hợp đồng đặt cọc theo sự thỏa thuận giữa hai bên, hợp đồng được lập thành 02 bản có nội dung Nh nhau, một bản gốc màu trắng và một bản sao màu hồng bằng giấy than không có tẩy xóa bất kỳ nội dung gì. Sau khi viết xong hợp đồng thì ông Th đưa cho hai bên cùng xem và ký xác nhận, ông Tr giữ bản gốc màu trắng còn ông N giữ bản sao màu hồng. Cũng trong ngày 10/4/2022 ông Tr có yêu cầu ông Th viết thêm chữ *"theo mặt sau"* tại dòng thứ 44 từ trên xuống trang đầu của hợp đồng gốc và các dòng chữ: *" - 2 bên thống nhất đến ngày 17/5/2022 bên A chưa có trích lục thì bên A bồi thường tiền cọc cho bên B tổng số tiền là 200.000.000đ trước ngày 27/05/2022 bên A thanh toán toàn bộ cho bên B. .....- Sau ngày 17/5/2022 bên B không tiến hành công chứng thì bên B mất số tiền cọc"* ở mặt sau của bản gốc và bản sao hợp đồng đặt cọc rồi ông Tr và ông N ký xác nhận.

Đúng như thỏa thuận, vào sáng ngày 17/05/2022, ông Phan Mạnh Tr từ thành phố Hồ Chí Minh đã có mặt tại nhà riêng của ông N, bà Nh để cùng đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất đai như đã thỏa thuận thì phía vợ chồng ông N không chịu đi với lý do thủ tục tách thửa đất hiện chưa làm được. Ông Phan Mạnh Tr đề nghị vợ chồng ông N bà Nh nếu không thực hiện được cam kết thì trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng và đền bù cho ông Phan Mạnh Tr số tiền 100.000.000đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên vợ chồng ông N không đồng ý.

Do ông Phan Mạnh Tr ở xa, đi lại nhiều không tiện nên ủy quyền cho ông Trần Minh L và ông Trần Minh T để giải quyết. Sau khi nhận ủy quyền từ ông Tr, ông Trần Minh L đã liên hệ và làm việc với gia đình ông N và các bên thống nhất việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 19/3/2022, hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc là phía ông N, bà Nh phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận tại mặt sau của hợp đồng đặt cọc cụ thể: Phía ông N, bà Nh trả cọc và bồi thường tổng số tiền 200.000.000 đồng cho ông Tr trước ngày 27/05/2022, đến ngày 20/5/2022 ông N đã trả trước cho ông Tr (ông Lợi là người nhận thay) số tiền 100.000.000 đồng tiền đặt cọc, có sự chứng kiến và làm chứng của ông Bạch Phương Th cho hợp đồng đặt cọc ký kết trước đó. Ông N có đề xuất sau khi bán được đất cho người khác thì sẽ trả số tiền bồi thường phạt cọc là 100.000.000 đồng, tuy nhiên sau khi liên hệ với ông Tr thì ông Tr không đồng ý vì ông N không cho biết thời gian cụ thể là bao nhiêu ngày sẽ trả số tiền bồi thường này. Đến ngày 30/5/2022, vì đã hết thời hạn trả số tiền bồi thường 100.000.000 đồng Nh đã cam kết nên ông Tr khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hiệu lực của hợp đồng đặt cọc ngày 19/03/2022 ký kết giữa các bên và buộc vợ chồng ông N với bà Nh phải trả số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng.

** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Lưu N và bà Lê Thị Nh trình bày:*

Đúng như thỏa thuận mua bán thửa đất và số tiền, thời hạn nhưng nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, quá trình đi làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa thì do Ủy ban nhân dân huyện C và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C giải quyết hồ sơ yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa của bị đơn quá chậm trễ so với thời gian quy định mặc dù bị đơn đã nhiều lần lên đôn đốc. Nên khi đến hạn thì vợ chồng bị đơn không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng đất cho ông Tr theo như cam kết trong hợp đồng đặt cọc với ông Trí, vợ chồng bị đơn có xin ông Tr gia hạn thêm một thời gian nữa nhưng ông Tr không đồng ý. Sau đó ông Tr ủy quyền cho ông Trần Minh L để giải quyết tranh chấp với vợ chồng bị đơn, ông L có nhắn tin và gửi văn bản cho vợ chồng bị đơn để hai bên thương lượng giải quyết. Ngày 20/5/2022 bị đơn có đến nhà ông L để thương lượng giải quyết, vợ chồng bị đơn có trả 100.000.000 đồng tiền đặt cọc cho ông Tr, số tiền này bị đơn trực tiếp giao cho ông L là người được ông Tr ủy quyền và hai bên có lập giấy biên nhận tiền mặt với nhau và có ông Bạch Phương Th làm chứng. Nay ông Tr khởi kiện yêu cầu vợ chồng bị đơn trả số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng thì vợ chồng bị đơn không chấp nhận, vì nguyên nhân dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng đất không ký kết và thực hiện được là do lỗi của cơ quan Nhà nước giải quyết hồ sơ yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa của bị đơn quá chậm trễ không đúng thời hạn luật định.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện C là ông Đặng Văn P trình bày:

Vào ngày 31/12/2021 Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C tiếp nhận hồ sơ đề nghị thẩm định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của ông Nguyễn Lưu N và hẹn trả kết quả vào ngày 14/02/2022. Tuy nhiên, vì dịch bệnh Covid -19 diễn biến phức tạp nên đến ngày 25/02/2022 Phòng Tài Nguyên và Môi Trường mới tiến hành mời gia đình hộ ông N kiểm tra hiện trạng và thẩm định nhu cầu xin

chuyển mục đích sử dụng đất (thời gian giải quyết chậm so với thời gian quy định là 11 ngày so giấy hẹn). Sau khi thẩm định nhu cầu xin chuyển mục đích sử dụng đất thì Phòng Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn ông N liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C để hợp đồng cung cấp trích lục thửa đất có thể hiện vị trí, diện tích chuyển đổi để hoàn thiện hồ sơ và trình UBND huyện C ban hành Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Đến ngày 22/4/2022, hộ ông Nguyễn Lưu N mới nộp trích lục thửa đất thể hiện vị Tr và diện tích xin chuyển mục đích sử dụng đất, đến ngày 27/4/2022, UBND huyện C ban hành Quyết định số 643/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Việc UBND huyện C ban hành Quyết định trên cơ sở thành phần hồ sơ do phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C trình và bảo đảm đúng quy định của pháp luật. Do bận công tác nên ông Phong có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt và đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk là ông Phan Thiên Ph trình bày:

Ngày 29/4/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất (do chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở nông thôn) của ông Nguyễn Lưu N đối với thửa đất số 12670, tờ bản đồ số 52, xã E theo Quyết định số 643/QĐ-UBND ngày 27/4/2022 của UBND huyện C. Theo quy định tại thủ tục hành chính thứ 8, Mục II. Phục lục I. ban hành kèm theo Quyết định số 2739/QĐ-UBND ngày 13/11/2020 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc công bố thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện, UBND cấp xã trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk và Khoản 2, Điều 14, Quyết định số 06/2021/QĐ-UBND ngày 05/2/2021 của UBND tỉnh thì thời gian giải quyết thủ tục nêu trên là 17 ngày làm việc (không kể ngày nghỉ, ngày lễ và thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính). Theo đúng quy định, hồ sơ trên sẽ trả thông báo nghĩa vụ tài chính ngày 13/5/2022 và trả kết quả vào ngày 27/5/2022. Tuy nhiên, hồ sơ trên trả thông báo nghĩa vụ tài chính ngày 18/5/2022 và có kết quả để trả cho chủ sử dụng đất vào ngày 31/5/2022 (20 ngày làm việc). Trừ một ngày chủ sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính thì hồ sơ trễ hạn 02 ngày làm việc. Việc trễ hạn do lỗi của Chi cục thuế khu vực C. Cụ thể: Theo quy định tại Quyết định số 06/2021/QĐ-UBND nêu trên thì thời gian xác định nghĩa vụ tài chính của Chi cục thuế là 03 ngày làm việc. Tuy nhiên, Chi cục Thuế khu vực K - C giải quyết hồ sơ của ông Nguyễn Lưu N trong thời gian 05 ngày. Đồng thời sau khi ông Nguyễn Lưu N thực hiện nghĩa vụ tài chính thì UBND huyện cũng chậm ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Lưu N. Theo quy định tại Quyết định 06/2021/QĐUBND nêu trên thì thời gian giải quyết của UBND huyện là 03 ngày làm việc. Tuy nhiên, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C trình hồ sơ ngày 23/5/2022 nhưng đến ngày 31/5/2022, UBND huyện mới ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Lưu N (thời gian là 06 ngày làm việc). Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C giải quyết hồ sơ trên trong thời gian 08 ngày làm việc sớm hơn quy định 02 ngày. Việc ông Nguyễn Lưu N cho rằng Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C chậm giải quyết hồ sơ dẫn

đến vợ chồng ông không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Tr đúng Nh cam kết trong hợp đồng đặt cọc vào ngày 17/5/2022 là không đúng bởi vì: Ông Nguyễn Lưu N cho rằng hồ sơ hẹn trả kết quả vào ngày 13/5/2022 là chưa đúng. Ngày 13/5/2022 là ngày hẹn để thực hiện nghĩa vụ tài chính. Mới hết quy trình giải quyết thủ tục hành chính nêu trên. Sau khi ông thực hiện nghĩa vụ tài chính cơ quan chức N mới hẹn ngày trả kết quả (cụ thể hồ sơ ông Nguyễn Lưu N hẹn trả kết quả ngày 27/5/2022). Do đó, việc không đúng hẹn trong hợp đồng đặt cọc vào ngày 17/5/2022 với ông Phan Mạnh Tr là do lỗi của ông Nguyễn Lưu N. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C không biết việc ông Nguyễn Lưu N và ông Phan Mạnh Tr thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời, theo quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì người sử dụng đất phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đủ điều kiện thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó việc ông Phan Mạnh Tr và ông Nguyễn Lưu N thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi ông Nguyễn Lưu N chữa được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định của pháp luật. Do bận công tác nên ông Ph có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt và đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Bạch Phương Th trình bày: Đúng Nh nội dung mua bán Nh nguyên đơn và bị đơn trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST, ngày 25/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 147, 235, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 123, 131, 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Mạnh Tr về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng đặt cọc ngày 19/3/2022 và yêu cầu ông Nguyễn Lưu N, bà Lê Thị Nh trả số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng *(Một trăm triệu đồng)*.

2. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 19/3/2022 ký kết giữa ông Phan Mạnh Tr với ông Nguyễn Lưu N và bà Lê Thị Nh vô hiệu.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 07/12/2022, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Minh T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện, nội dung kháng cáo và cho rằng hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký kết ngày 19/3/2022 là hoàn toàn trên cơ sở tự nguyện, nội dung không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên phải có hiệu lực pháp luật. Bên chuyển nhượng đã không thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa đối với diện tích đã thỏa thuận chuyển nhượng theo đúng thời gian đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Ông N bà Nh tiến hành thủ tục tách thửa đất chuyển nhượng 41m x 47m thành 02 thửa đất gồm thửa đất số 12948, số bản đồ 52, diện tích 120m^2, trong đó 120 m^2 đất ở và thửa đất là diện tích còn lại khoảng 1.760 m^2 là đất trồng cây lâu năm. Việc này là không đúng với thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn là tách thành 01 thửa. Đây cũng là lý do khiến các bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng được. Vì vậy, đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông N bà Nh phải thanh toán số phạt cọc 100.000.000 đồng cho ông Phan Mạnh Tr.

Phía bị đơn tranh luận: Tại thời điểm các bên thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng đất thì thửa đất số 12670, tờ bản đồ số 52, diện tích 4876,9m^2 của vợ chồng ông N bà Nh thì chỉ có 100m^2 đất thổ cư là chưa đủ diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng và ông N bà Nh chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng cho ông Tr nên không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại điểm a khoản 1 điều 188 Luật đất đai nên hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 19/3/2022 giữa các bên là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại các Điều 117 và Điiều 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Bị đơn đề nghị áp dụng án lệ số 25/2018AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2018. Do hợp đồng vô hiệu nên các bên chỉ phải giao nhận cho nhau những gì đã nhận. Về thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa đối với diện tích đã thỏa thuận chuyển nhượng theo thỏa thuận của các bên thì sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông N bà Nh đã tiến hành việc chuyển mục đích và tách thửa đất. Tuy nhiên, việc ra trích lục thửa đất chậm hơn so với sự thỏa thuận của các bên là do cơ quan nhà nước trả kết quả chậm so với giấy hẹn chứ không phải do bên bán không tích cực trong việc tách thửa. Việc nhà nước trả kết quả cũng chỉ chậm hơn 10 ngày so với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng đặt cọc, bên phía ông N bà Nh cũng đã đề nghị gia hạn thêm 10 ngày để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bên ông Tr không đồng ý mà yêu cầu chấm dứt hợp đồng và đòi tiền cọc và phạt cọc. Vì vậy, phía bị đơn chỉ đồng ý trả lại tiền cọc mà không đồng ý với việc phạt cọc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk có ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án cũng như các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

- Về nội dung: Căn cứ các tài liệu trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy việc các bên không thực hiện được hợp đồng đặt cọc là do lỗi khách quan. Nay các bên chấm dứt hợp đồng đặt cọc thì chỉ có nghĩa vụ giao trả cho nhau những gì đã nhận, bên bán cũng đã trả lại tiền cọc cho bên mua. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không

chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại số tiền phạt cọc là 100.000.000đ, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Phan Mạnh Tr trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên vụ án được thụ lý xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Minh T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1]. Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thừa nhận vào ngày 19/3/2022 vợ chồng ông N có nhận của ông Tr 100.000.000 đồng tiền đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất 40m x 47m = 1880m^2 (trong đó có 120m^2 đất thổ cư) trong thửa đất số 12670, tờ bản đồ số 52 với giá chuyển nhượng là 990.000.000 đồng, số tiền cọc này là do bà Nguyễn Thị Thu Tr là vợ của ông Bạch Phương Th chuyển khoản cho con trai ông N. Các bên thỏa thuận đến ngày 05/5/2022 sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng, nhưng sau đó thống nhất thay đổi sang ngày 17/5/2022 và có thỏa thuận nội dung *" - 2 bên thống nhất đến ngày 17/5/2022 bên A chưa có trích lục thì bên A bồi thường tiền cọc cho bên B tổng số tiền là 200.000.000đ trước ngày 27/05/2022 bên A thanh toán toàn bộ cho bên B. .....- Sau ngày 17/5/2022 bên B không tiến hành công chứng thì bên B mất số tiền cọc"*.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 BLTTDS, đây là những tình tiết chứng cứ đã được các bên đương sự thừa nhận, có thật không phải chứng minh.

[2.2] Xét yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng đặt cọc ngày 19/3/2022 và yêu cầu ông Nguyễn Lưu N, bà Lê Thị Nh trả số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Các bên tham gia giao dịch hoàn toàn trên cơ sở tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng phát sinh hiệu lực. Phía bị đơn và Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng tại thời điểm các bên thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng đất thì thửa đất số 12670, tờ bản đồ số 52, diện tích 4876,9m^2 của vợ chồng ông N bà Nh chỉ có 100m^2 đất thổ cư là chưa đủ diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng và ông N bà Nh chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng cho ông Tr nên không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai. Từ đó, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 19/3/2022 giữa các bên là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại các Điều 117 và Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 là không có căn cứ, việc quy định trên chỉ áp dụng trong trường hợp các bên làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất mà không áp dụng trong hợp đồng đặt cọc, hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất hoàn toàn tách biệt với nhau. Tuy nhiên, quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa bên mua không có nhu cầu tiếp tục thực hiện hợp

đồng, vì vậy HĐXX cần tuyên chấm dứt việc thực hiện hợp đồng và xác định lỗi của các bên, từ đó xác định trách nhiệm của các bên tham gia hợp đồng.

Quá trình giải quyết các bên đều xác định do thửa đất số 12670, tờ bản đồ số 52 của ông N và bà Nh có tổng diện tích là diện tích 4.876,9m^2 nhưng chỉ có 100m^2 đất thổ cư. Để thực hiện được việc chuyển nhượng đất như thỏa thuận thì ông N và bà Nh phải thực hiện chuyển đổi thêm diện tích đất thổ cư (120m^2) và tách thửa đối với diện tích đất chuyển nhượng cho ông Tr. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông N đã tiến hành các thủ tục xin chuyển đổi thêm diện tích đất thổ cư 120m^2 và tách thửa đối với diện tích đất chuyển nhượng. Tuy nhiên, quá trình giải quyết hồ sơ của ông N do các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã giải quyết hồ sơ của ông N không đúng thời hạn theo quy định, dẫn đến việc ông N không thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc với ông Tr là không phải lỗi của ông N và bà Nh. Do đó, cần xác định đây là nguyên nhân khách quan, nếu các bên không có nhu cầu chuyển nhượng nữa thì các bên giao trả lại cho nhau những gì đã nhận là phù hợp. Ông N và bà Nh cũng đã trả lại cho ông Tr số tiền cọc 100.000.000đ. Việc ông Tr yêu cầu ông N và bà Nh phải chịu phạt cọc do vi phạm hợp đồng đặt cọc với số tiền 100.000.000 đồng là không có căn cứ.

Ngoài ra, phía nguyên đơn còn cho rằng ông N bà Nh tiến hành thủ tục tách thửa đất chuyển nhượng 41m x 47m thành 02 thửa đất gồm thửa đất số 12948, số bản đồ 52, diện tích 120m^2, trong đó 120 m^2 đất ở và thửa đất là diện tích còn lại khoảng 1.760m^2 là đất trồng cây lâu năm. Việc này là không đúng với thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn là tách thành 01 thửa. Hội đồng xét xử xét thấy trong hợp đồng đặt cọc các bên chỉ thỏa thuận bên bán chuyển nhượng cho bên mua 40 x 47m tại thửa đất số 12670, tờ bản đồ số 52, giá chuyển nhượng 990.000.000đ, đặt cọc 100.000.000đ và thỏa thuận các khoản phí và lệ phí, ngoài ra các bên không có thỏa thuận phải tách thành mấy thửa và bên nào thực hiện việc tách thửa. Vì vậy, bên mua cho rằng bên bán đã không thực hiện đúng như thỏa thuận của các bên trong hợp đồng đặt cọc là không có căn cứ.

Từ những nhận định trên xét thấy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Mạnh Tr về việc phạt cọc là 100.000.000 đồng là có căn cứ. Tuy nhiên, việc cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 19/3/2022 ký kết giữa ông Phan Mạnh Tr với ông Nguyễn Lưu N và bà Lê Thị Nh vô hiệu là không có căn cứ. Do vậy, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo đề nghị Tòa công nhận hiệu lực của hợp đồng đặt cọc là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn không có nhu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mà đề nghị Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 19/3/2022. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc.

[3]. Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan Mạnh Tr phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 5.000.000đ *(Năm triệu đồng)*. Được khấu trừ số tiền 2.500.000 đồng *(hai triệu năm trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp tại Cục thi hành án

dân sự tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu số AA/2021/0017218 ngày 09/6/2022. Ông Phan Mạnh Tr còn phải nộp tiếp 2.500.000 đồng *(hai triệu năm trăm nghìn đồng).*

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên nguyên đơn ông Phan Mạnh Tr không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Phan Mạnh Tr.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DSST ngày 25/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

- Căn cứ Điều 328; Điều 422 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Mạnh Tr.

1. Tuyên bố chấm dứt việc thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 19/3/2022.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Mạnh Tr về việc buộc ông Nguyễn Lưu N, bà Lê Thị Nh phải trả số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng *(Một trăm triệu đồng)*.

3. Về án phí:

3.1 Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan Mạnh Tr phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 5.000.000đ *(Năm triệu đồng)*. Được khấu trừ số tiền 2.500.000 đồng *(hai triệu năm trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Đăk Lăk theo biên lai thu số AA/2021/0017218 ngày 09/6/2022. Ông Phan Mạnh Tr còn phải nộp tiếp 2.500.000 đồng *(hai triệu năm trăm nghìn đồng).*

3.2 Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Mạnh Tr không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Phan Mạnh Tr số tiền 300.000đ đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0017471 ngày 14/12/2022 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư Kuin;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;

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

(đã ký)

- Công thông tin điện tử Tòa án;

- Lưu hồ sơ vụ án.

Vũ Văn Tú