

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 188/2023/DS-PT

Ngày 23- 5- 2023

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

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

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: Bà Nguyễn Thị Hằng

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dân và ông Nguyễn Ngọc Sâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Nguyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 5 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: 67/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 3 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2023/DS - ST ngày 15 tháng 02 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk có kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 108/2023/QĐ - PT ngày 21 tháng 4 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 100/2023/QĐ-PT ngày 10/5/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Lâm P, sinh năm 1981; địa chỉ: Buôn EM, xã EB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh T, sinh năm 1993; địa chỉ: Thôn 4, xã EB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1989; địa chỉ: Thôn 8, xã EB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Trương Thị Vĩnh T1, sinh năm 1979; địa chỉ: Buôn EM, xã EB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trương Thị Vĩnh T1, sinh năm 1979; địa chỉ: Buôn EM, xã EB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Ông Hoàng Mạnh D, sinh năm 1959; địa chỉ: Buôn EM, xã EB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- Ông Hoàng Mạnh B, sinh năm 1972; địa chỉ: Buôn EM, xã EB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân xã EB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Buôn Kr, xã EB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quang Th – Công chức Tư pháp, hộ tịch, vắng mặt.

Người làm chứng:

Ông Hoàng Mạnh C, sinh năm 1963; địa chỉ: Buôn EM, xã EB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn trình bày:***

Vào ngày 27/6/2022 bà Trương Thị Vĩnh T1 (thay mặt bà Nguyễn Thị H) ký Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất với bà Nguyễn Thị Lâm P, có ông Nguyễn Cảnh D1 chồng bà P ký người làm chứng, đối với thửa đất số: 5241 (tách từ thửa đất số 4747), tờ bản đồ số: 14, Diện tích: 557m²; Thổ cư: 75m²; Tài sản trên đất: 40 cây Cau; 03 cây sầu riêng; Đất tọa lạc tại: Buôn EM, xã EB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk; Giá chuyển nhượng: 1.200.000.000 đồng; Đặt cọc ngày 27/6/2022 số tiền: 100.000.000đồng. Thời hạn đặt cọc là 40 ngày, từ ngày 27/6/2022 đến ngày 07/8/2022. Trong thời hạn trên, nếu bà H có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) ngày nào thì hai bên sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng ngày đó mà không cần phải đợi đến ngày 07/8/2022. Số tiền 1.085.000.000 đồng bà P thanh toán một lần cho bà H khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng đất đai tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền chậm nhất vào ngày 07/8/2022. Số tiền 15.000.000 đồng còn lại thì bà P giao trả cho bà H khi bà H hoàn thành việc cấp GCNQSDĐ mang tên bà P hoặc người khác do bà P chỉ định. Bên bán chịu tất cả các phí và lệ phí cùng thủ tục, giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngay khi ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 27/6/2022 thì bà P đã chuyển vào tài khoản của bà H số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc được khoảng 20 ngày, bà P nhận được thông tin thửa đất này đang có tranh chấp từ ông Hoàng Mạnh D. Bà P được ông D cung cấp văn bản số 98/PTNMT ngày 12/7/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện CK gửi các cơ quan thẩm quyền, trong đó có UBND xã EB và Văn phòng công chứng CK. Bà P liên lạc gặp bà T1 và bà H để hỏi việc này và đề nghị bà T1 và bà H chấm dứt giao dịch, trả lại tiền cọc cho bà P vì đất đai đang có tranh chấp. Tuy nhiên, cả hai người này cho rằng không có khiếu nại tranh chấp nào xảy ra đối với thửa đất mà hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc ngày 27/6/2022 và không chịu trả lại tiền cọc cho bà P. Đến ngày 04/8/2022, bà P trực tiếp tới UBND xã EB để hỏi về việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng đất đai đối với thửa đất mà bà P và một bên là bà T1, bà H ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng theo Hợp đồng đặt cọc ký ngày 27/6/2022. Bà P được cán bộ tư pháp là ông Nguyễn Quang Th trả lời rằng UBND xã EB sẽ không ký chứng thực hợp đồng chuyển nhượng đối với Hợp đồng đặt cọc ký ngày 27/6/2022 vì lý do UBND xã EB nhận được văn bản số 98/PTNMT ngày 12/7/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện CK. Đến ngày 05/8/2022,

bà P ký hợp đồng ủy quyền cho ông Trần Minh L và ông Trần Minh T, để thay mặt bà P tiếp xúc, làm việc với cá nhân/cơ quan thẩm quyền có liên quan để giải quyết tranh chấp phát sinh giữa bà P với bà T1, bà H. Ngày 05/8/2022, ông Trần Minh L đã làm văn bản gửi tới UBND xã EB đề nghị UBND xã EB cung cấp thông tin liên quan đến việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng đất đối với thửa đất mà bà P đã ký hợp đồng đặt cọc mua bán, chuyển nhượng với phía bà T1, bà H. Cùng ngày 05/8/2022 thì UBND xã EB đã ban hành văn bản số 167/UBND-TP ngày 05/8/2022, trả lời với 2 nội dung sau:

- Ngày 04/8/2022 bà P có đến UBND xã EB để yêu cầu chứng thực hợp đồng chuyển nhượng đất với bà H,

- UBND xã EB đang tạm thời dừng việc ký chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 4747, tờ bản đồ số 14 mà bà P đã ký hợp đồng đặt cọc với bà T1, bà H vào ngày 27/6/2022. Ngay trong ngày 05/8/2022, ông Trần Minh L đã liên hệ qua điện thoại và làm văn bản gửi tới bà T1, bà H. Bà T1, bà H đã nhận được văn bản của ông Trần Minh L vào ngày 08/8/2022 theo dấu bưu điện. Trong ngày 06/8/2022, bà T1, bà H cũng đã tới nơi ông Trần Minh L làm việc để hai bên cùng trao đổi công việc có liên quan. Tuy nhiên, phía bà T1, bà H yêu cầu bà P cùng lên Văn phòng công chứng ở thành phố BMT để ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 07/8/2022 (chủ nhật). Ông Trần Minh L đã giải thích theo pháp luật và cung cấp văn bản trả lời ngày 05/8/2022 của UBND xã EB cho phía bà T1, bà H nhưng họ không nghe và vẫn cho rằng sẽ ký được hợp đồng chuyển nhượng đất và không chịu trả lại tiền cọc cho phía bà P.

Việc bà P không đồng ý nhận chuyển nhượng đất đai từ bà H rõ ràng là do đến trước ngày 07/8/2022 thì chính quyền UBND xã EB đã có văn bản thông báo đang tạm ngừng việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng đất đai như lý do đã trình bày. Vì vậy, bà P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

- Công nhận hiệu lực hợp đồng đặt cọc ngày 27/6/2022 giữa bà Trương Thị Vĩnh T1 và bà Nguyễn Thị Lâm P.

- Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho bà P tổng số tiền 300.000.000 đồng, gồm 100.000.000 đồng tiền cọc và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc do bà H vi phạm các cam kết tại Hợp đồng đặt cọc vào ngày 27/6/2022 ký kết giữa các bên. Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc, chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải trả lại số tiền cọc là 100.000.000 đồng.

**** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị Vĩnh T1 trình bày:***

Ngày 27/6/2022 được sự ủy quyền của bà H là em chồng của bà T1 nên bà T1 có ký hợp đồng đặt cọc với bà P là người cùng thôn để chuyển nhượng thửa đất số 5241, tờ bản đồ số 14, diện tích 557m² với số tiền chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 40 ngày kể từ ngày 27/6/2022 đến ngày 07/8/2022, bà P chuyển khoản

cho bà H 100.000.000 đồng để đặt cọc, hai bên thỏa thuận đến ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì bà P thanh toán tiếp cho bà H số tiền 1.085.000.000 đồng và khi nào bà H hoàn thành thủ tục cấp GCNQSDĐ cho bà P thì bà P sẽ thanh toán hết số tiền còn lại là 15.000.000 đồng, bà H là người có trách nhiệm làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ đất cho bà P. Sau khi thỏa thuận xong các nội dung thì bà P là người viết hợp đồng đặt cọc rồi hai bên cùng ký xác nhận có ông Nguyễn Cảnh D1 là chồng bà P làm chứng. Vì thửa đất số 5241, tờ bản đồ số 14 là do bà H nhận chuyển nhượng từ ông Hoàng Mạnh B, hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Bùi Đình P vào ngày 18/6/2022 và đã nộp hồ sơ làm thủ tục sang tên cho bà H tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện CK và chờ lấy GCNQSDĐ, khi làm hợp đồng đặt cọc bà P có biết việc này nên hai bên có thỏa thuận thêm nội dung trong thời hạn 40 ngày từ ngày 27/6/2022 đến ngày 07/8/2022 nếu bà H có GCNQSDĐ trước ngày nào thì hai bên sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng trước ngày đó mà không cần phải đợi đến ngày 07/8/2022.

Ngày 15/7/2022 bà H được cấp GCNQSDĐ, sau đó vào ngày 19/7/2022 bà T1 có thông báo cho bà P để công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà P nói chưa có tiền để thanh toán cho bà H nên hẹn lại vài ngày sau. Đến ngày 03/8/2022 bà H và bà T1 với bà P có ra Văn phòng công chứng CK để công chứng hợp đồng chuyển nhượng, bà P có dẫn theo ông Hoàng Mạnh D và 02 người khác không có liên quan và nói do thửa đất 5241, tờ bản đồ số 14 có tranh chấp với ông D nên không đồng ý công chứng hợp đồng chuyển nhượng với bà H, ông Phan Đông Tùng là công chứng viên có giải thích đất không có tranh chấp và hướng dẫn hai bên có thể về làm giấy giao đất với nhau rồi lên công chứng hợp đồng chuyển nhượng, nhưng bà P không thực hiện mà trên đường về bà P vào nhà ông Trần Minh L, sau đó 01, 02 ngày sau ông Trần Minh L gọi điện thoại cho bà T1 xuống nhà ông L đe dọa bắt ép ký một số giấy tờ do ông L soạn sẵn nhưng bà T1 không ký và bỏ ra về.

Đến ngày 06/8/2022 bà H trực tiếp đến nhà bà P nhưng bà P không có ở nhà nên bà H có gọi điện thoại cho bà P để yêu cầu bà P công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà P nói bận đi chơi, đã ủy quyền cho người khác giải quyết và không mua đất nữa và đến ngày 08/8/2022 bà T1 tiếp tục gọi điện thoại cho bà P để công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà P nói đã ủy quyền cho ông Trần Minh L giải quyết và không mua đất nữa nên hai bên không công chứng được hợp đồng chuyển nhượng với nhau.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của bà P thì bà H không chấp nhận vì các lý do sau:

- + Bà P nói bà H vi phạm hợp đồng đặt cọc do đất dính tranh chấp với ông D là không đúng, vì trước khi ký hợp đồng đặt cọc bà P đã trực tiếp đi xem kiểm tra đất và đếm cây cối tài sản trên đất để ghi trong hợp đồng đặt cọc, biết đất không có tranh chấp với ai nên mới đồng ý đặt cọc để nhận chuyển nhượng của bà H.

- + Vị trí thửa đất số 5241, tờ bản đồ số 14 thuộc Buôn EM, xã EB, huyện CK cách nhà bà P đang ở 100m, bà P sinh sống ở gần đó đã lâu năm, hàng ngày đi qua lại thửa đất này thì đều biết rõ đất không có tranh chấp nên mới đồng ý đặt cọc để nhận chuyển nhượng của bà H.

- + Thửa đất số 5241, tờ bản đồ số 14 bà H nhận chuyển nhượng từ ông Hoàng

Mạnh B là hợp lệ và đã được cơ quan nhà nước cấp GCNQSDĐ cho bà H. Do bà H không có nhu cầu sử dụng nên chuyển nhượng cho bà P. Việc ông D tranh chấp với ông B về mảnh đất đó như thế nào thì bà H không biết và không liên quan.

*** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Mạnh D trình bày:**

Bố mẹ ông D là ông Hoàng Văn Ng, sinh năm 1932 (chết năm 1981), mẹ là bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1936 (chết năm 2003), gia đình ông D có 07 anh chị em gồm: Ông Hoàng Mạnh H1, ông Hoàng Mạnh D, bà Hoàng Thị H3, ông Hoàng Mạnh C, bà Hoàng Thị H4, ông Hoàng Mạnh H5, ông Hoàng Mạnh B. Do bà H3 đã lập gia đình và theo chồng ra ở riêng từ năm 1983 nên không có liên quan gì đến thửa đất tranh chấp. Nguồn gốc thửa đất số 3873, tờ bản đồ số 14, diện tích 3310m² là do ông D khai hoang vào năm 1983. Đến năm 1986 ông D, ông H1, bà H4 đã lập gia đình và ra ở riêng nên trong nhà chỉ còn lại bà K, ông C, ông H5 và ông B ở chung với bà K sử dụng nhà đất. Đến năm 1993 bà K đi đăng ký kê khai và được UBND huyện KR cấp (GCNQSDĐ) số B 946097 mang tên bà Nguyễn Thị K. Năm 1994 ông C lập gia đình và ra ở riêng chỉ còn lại bà K ông H5 và ông B ở và sử dụng nhà đất. Cũng trong năm 1994 bà K có chuyển nhượng bằng lời nói cho ông C 20m chiều ngang mặt đường, nhưng chưa làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho ông C. Năm 2003 bà K chết do bị tai nạn giao thông và cũng không kịp lập di chúc để lại nhà đất cho ai. Sau khi bà K chết ông B là người giữ GCNQSDĐ còn ông H5 là người quản lý sử dụng đất, lợi dụng việc cầm giữ GCNQSDĐ nên ông B đã tự làm thủ tục giả tạo sang tên GCNQSDĐ cho ông B từ lúc nào mà ông D cũng như các anh chị em trong gia đình đều không biết. Sau khi được cấp GCNQSDĐ thì ông B làm thủ tục sang tên cho ông C đối với phần đất mà bà K đã chuyển nhượng cho ông C vào năm 1994. Tiếp đến ông B chuyển nhượng cho ông K2 08m ngang, ông N 08m ngang mặt đường khi nào thì ông D không biết, đến đầu năm 2022 ông B tiếp tục chuyển nhượng cho bà H 10m ngang thì ông D mới biết việc ông B tự làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho ông B.

Việc bà H và bà P đặt cọc để chuyển nhượng đất cho nhau thì ông D không biết và không có tranh chấp gì về thửa đất của bà H. Đến ngày 03/8/2022 khi bà P và bà H ra Văn phòng công chứng CK để công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì ông D được bà Q (là người nhờ bà P đứng ra đặt cọc với bà T1 và bà H) để nhận chuyển nhượng đất của bà H gọi điện thoại nhờ ông D lên Văn phòng công chứng để làm chứng cho việc đất bà H đang có tranh chấp. Tuy nhiên, khi lên tới nơi thì ông D chưa kịp nói gì thì thấy hai bên cãi vã nhau, ông T3 là Trưởng Văn phòng công chứng có giải thích cho hai bên sau đó các bên ra về mà không ký hợp đồng chuyển nhượng, vì ông D đứng ở khoảng cách xa nên không nghe rõ ông T3 nói gì. Ông D không có tranh chấp gì với bà H về thửa đất mà ông B đã chuyển nhượng cho bà H mà chỉ tranh chấp với ông B do việc ông B sang tên GCNQSDĐ cho mình rồi bán cho nhiều người khác nên bà P khai ông D tranh chấp với bà H là không đúng. Do thấy ông B bán dần thửa đất của bà K (đất tổ) cho nhiều người nên vào ngày 12/7/2022 ông D làm đơn gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường đề yêu cầu ngăn chặn nhưng không được chấp nhận theo công văn số 248/CNCK ngày 19/7/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện CK. Bà P sinh sống ở trong buôn EM, xã EB từ cách đây mười mấy hai chục năm, nhà bà P ở cách thửa đất mà hai bên đặt cọc để chuyển nhượng chỉ khoảng 15 đến 20 mét nên bà P biết rất rõ về nguồn gốc thửa đất

của gia đình ông D nhưng không biết lý do vì sao bà P lại đặt cọc để nhận chuyển nhượng. Khi ông D biết được thông tin bà P đã đặt cọc cho bà H để nhận chuyển nhượng thì ông D có nói với bà P là đất của tổ tiên để thờ cúng không ai được bán và khuyên bà P không nên nhận chuyển nhượng nữa vì sẽ xảy ra tranh chấp. Đồng thời ông D có đưa cho bà P văn bản số 98/PTNMT của Phòng Tài nguyên và Môi trường cho bà P biết. Đối với việc tranh chấp giữa bà P và bà H thì ông D không biết và không liên quan nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Mạnh B trình bày:***

Nguồn gốc thửa đất số 3873, tờ bản đồ số 14, diện tích 3310m² là do bà Nguyễn Thị K được nhà nước giao vào năm 1982. Đến năm 1993 thì được UBND huyện KR cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số B 946097 cho bà Nguyễn Thị K. Tại thời điểm cấp GCNQSDĐ thì có bà K và 04 anh chị em còn ông H1, ông D và bà H3 đã có gia đình và ra ở riêng. Sau khi được cấp GCNQSDĐ thì bà K với ông B, ông C, bà H4 và ông H5 đều sống và canh tác trên thửa đất số 3873, trong thời gian còn sống bà K có hứa khi chết sẽ để lại thửa đất này cho ông B nhưng chưa kịp làm di chúc thì đến năm 2003 bà K chết do bị tai nạn giao thông. Đến năm 2012, tất cả các anh chị em đã thỏa thuận thống nhất và lập Văn bản phân chia tài sản thừa kế để lại thửa đất số 3873 cho ông B, Văn bản thừa kế được công chứng tại UBND xã EB, huyện CK. Sau đó ông B được cấp GCNQSDĐ đứng tên đối với toàn bộ thửa đất số 3873. Năm 2013 thì ông B tặng cho ông H4 12m ngang mặt đường trên phần đất có căn nhà ngôi cũ nhưng chưa làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ. Cũng trong năm 2013 ông B chuyển nhượng cho vợ chồng ông T4 bà S 16 mét ngang mặt đường. Năm 2015 ông B tặng cho ông Hoàng Mạnh C 20m ngang mặt đường nhưng vì không làm được giấy chứng nhận quan hệ anh em nên cả hai làm hợp đồng chuyển nhượng với nhau chứ không làm hợp đồng tặng cho.

Đầu năm 2022 ông B chuyển nhượng cho bà H 10m ngang mặt đường còn lại với giá 1.150.000.000 đồng, là thửa đất số 5241, tờ bản đồ số 14. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Bùi Đình P vào ngày 18/6/2022, hai bên đã bàn giao đất và thanh toán xong tiền chuyển nhượng với nhau. Tại thời điểm chuyển nhượng thì đất không có tranh chấp với ai. Sau đó bà H chuyển nhượng lại cho bà P và có tranh chấp với bà P như thế nào thì ông B không biết và không liên quan. Ông D cho rằng đất có tranh chấp với ông D là không đúng vì đất đã được các anh chị em thỏa thuận để cho ông B từ năm 2012, ông B đã được cấp GCNQSDĐ và thực hiện việc chuyển nhượng đúng theo quy định của pháp luật nên đối với yêu cầu khởi kiện của bà P thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 09/02/2023, đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã EB là ông Nguyễn Quang Th trình bày:***

Ngày 05/08/2022 UBND xã EB đã ban hành Công văn số 167/UBND-TP về việc trả lời đơn đề nghị cung cấp thông tin biến động về đất đai của ông Trần Minh L, trong đó có nội dung: “ Ủy ban nhân dân xã đang tạm thời dừng ký chứng thực hồ sơ sang nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 4747, tờ bản đồ số 14” bởi các lý do sau: Về nguồn gốc sử dụng đất của thửa 4747, tờ bản đồ số 14 được tách ra từ thửa 3873, diện tích 3310m² theo GCNQSDĐ số B 946097 do UBND

huyện KR (nay là huyện CK) cấp ngày 14/7/1993 do ông Hoàng Mạnh B quản lý và sử dụng từ việc nhận thừa kế quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị K, sau đó ông B chuyển nhượng thửa đất 4747 này cho bà H. Ngày 04/8/2022, bà Nguyễn Thị Lâm P có yêu cầu UBND xã EB thực hiện việc ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H (là chủ sử dụng thửa đất số 4747), UBND xã EB đã tạm dừng yêu cầu nêu trên bởi vì trước đó, vào ngày 29/7/2022, UBND xã EB nhận được đơn đề nghị của ông Hoàng Mạnh D về việc xin hủy bỏ Văn bản phân chia di sản thừa kế quyền sử dụng đất của gia đình ông D (trong đó có liên quan đến thửa đất số 4747), mặt khác ông Hoàng Mạnh D cũng đã trình bày tại UBND xã EB về việc gia đình ông đang làm thủ tục khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin để "Yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản phân chia di sản thừa kế vô hiệu", (đơn khởi kiện của ông D gửi đề ngày 22/07/2022) đã được Tòa án nhận đơn và lập phiếu hẹn trả lời đơn vào ngày 14/07/2022. Căn cứ khoản 1, Điều 188, Luật Đất đai năm 2013 quy định: *“Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: Có Giấy chứng nhận QSD đất; Đất không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; Trong thời hạn sử dụng đất”*; Từ diễn biến thực tế của vụ việc và cơ sở pháp lý nêu trên, UBND xã đã tạm thời dừng việc chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 4747 nêu trên nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên khi tham gia giao dịch dân sự.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DSST, ngày 15/02/2023 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; 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: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Lâm P.

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 27/6/2022 giữa bà H với bà Nguyễn Thị Lâm P vô hiệu. Buộc bà H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Lâm P số tiền cọc 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Nguyễn Thị Lâm P về yêu cầu bà H phải trả số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 24/2/2023 bà H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng Công nhận hiệu lực hợp đồng đặt cọc ngày 27/6/2022 giữa bà Trương Thị Vĩnh T1 và bà Nguyễn Thị Lâm P và bác yêu cầu của Nguyễn Thị Lâm P về việc buộc bà H trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vắng mặt; bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

- Công nhận hiệu lực hợp đồng đặt cọc ngày 27/6/2022 giữa bà Trương Thị Vĩnh T1 và bà Nguyễn Thị Lâm P;

- Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị Lâm P về việc buộc bà H trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá đại diện Viện kiểm sát cho rằng kháng cáo của bà H là không có căn cứ để chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận đơn kháng cáo của bà H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DSST, ngày 15/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ vào 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 trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc đất: Theo hồ sơ đất đai do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CK cung cấp thì thửa đất số 3873, tờ bản đồ số 14, diện tích 3310m² tại Buôn EM, xã EB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk được UBND huyện KR (nay là huyện CK) cấp GCNQSDĐ số B 918097 cho bà Nguyễn Thị K vào ngày 14/7/1993. Năm 2003 bà K chết không để lại di chúc nên vào ngày 11/5/2012 các con của bà K là ông H1, ông D, bà H4, ông C, ông H5 và ông B đã lập Văn bản phân chia di sản thừa kế, để lại cho ông B nên ông B đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CK xác nhận biến động tên người sử dụng đất vào ngày 24/9/2012. Ngày 11/6/2014 thửa đất số 3873 được ông B làm thủ tục tách thành thửa đất số 4285, diện tích 2395m² và thửa đất số 4286, diện tích 915m², ngày 15/8/2014 ông B chuyển nhượng thửa đất số 4286 cho ông Nguyễn Hữu Kh. Đối với thửa đất số 4285, ngày 15/8/2015 ông B tách thành thửa đất số 4746, diện tích 1161m² và thửa đất số 4747, diện tích 1234m², ngày 22/10/2015 ông B chuyển nhượng thửa đất số 4746 cho ông Hoàng Mạnh C, còn lại thửa 4747 đến ngày 18/6/2022 ông B chuyển nhượng một phần diện tích đất là 557m² cho bà H (thửa

đất số 5241), bà H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSDĐ vào ngày 15/7/2022.

[2.2] Về hợp đồng đặt cọc: Tại khoản 1 Điều 328 BLDS năm 2015 quy định: *“Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng”*.

Ngày 27/6/2022 bà H ủy quyền cho bà T1 ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị Lâm P để chuyển nhượng thửa đất số 5241, tờ bản đồ số 14, diện tích 557m² với số tiền chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 40 ngày kể từ ngày 27/6/2022 đến ngày 07/8/2022; Bà P đặt cọc cho bà H 100.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận đến ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì bà P thanh toán tiếp cho bà H số tiền 1.085.000.000 đồng và khi nào bà H hoàn thành thủ tục cấp GCNQSDĐ cho bà P thì bà P sẽ thanh toán số tiền còn lại là 15.000.000 đồng; Bà H là người có trách nhiệm làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ đất cho bà P. Ngoài ra, các bên thỏa thuận nếu bên chuyển nhượng không tiếp tục chuyển nhượng thì phải trả lại cho bên nhận chuyển nhượng 100.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc với số tiền gấp đôi là 200.000.000 đồng, ngược lại nếu bên nhận chuyển nhượng không tiếp tục nhận chuyển nhượng thì bị mất số tiền đã đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc được các bên tự nguyện giao kết. Như vậy, các bên ký kết hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo thực hiện việc ký kết đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặc dù, tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc (ngày 27/6/2022) để chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau thì bên chuyển nhượng là bà H chưa được cấp GCNQSDĐ (bà P biết rõ điều này), nhưng đến ngày 15/7/2022 thì đất của bà H đã được cấp GCNQSDĐ. Như vậy, thời điểm đất bà H được cấp GCNQSDĐ vẫn trong thời hạn đặt cọc nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực.

Tại Điều 5 của hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận: *“Nếu bên chuyển nhượng đổi ý không chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho bên nhận chuyển nhượng, thì bên chuyển nhượng phải bồi thường cho bên nhận chuyển nhượng gấp hai lần số tiền mà bên nhận chuyển nhượng đặt cọc cho bên chuyển nhượng, ngược lại bên nhận chuyển nhượng đổi ý không mua nữa thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc”*.

Trong trường hợp này bà H vẫn tiếp tục muốn thực hiện hợp đồng nhưng bà P đổi ý không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa là bà P đã vi phạm cam kết đã thỏa thuận trong hợp đồng nên phải chịu mất số tiền đặt cọc. Do vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận một phần đơn khởi kiện của bà P, tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc bà H có trách nhiệm trả cho bà P số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng là không có cơ sở. Do vậy, cần chấp nhận kháng cáo của bà H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng Công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 27/6/2022 giữa bà Trương Thị Vĩnh T1 và bà Nguyễn Thị Lâm P có hiệu lực và bác một phần yêu cầu khởi kiện của bà P về việc buộc bà H phải trả lại số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng.

[2.3] Về ý kiến của nguyên đơn cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc đất đang có tranh chấp nên nguyên đơn không có lỗi khi không tiếp tục thực hiện hợp đồng,

Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì điều kiện có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đất không có tranh chấp. Việc đất không có tranh chấp theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai được hiểu là thửa đất là đối tượng của hợp đồng không có tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong vụ án này thửa đất có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị K, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CK xác nhận biên động tên người sử dụng đất cho ông Hoàng Mạnh B vào ngày 24/9/2012, ông B chuyển nhượng hợp pháp cho bà H và bà H là chủ sử dụng hợp pháp, đồng thời ông Hoàng Mạnh B là người có đơn khiếu nại cũng khẳng định không có tranh chấp đối với thửa đất của bà H mà chỉ tranh chấp với ông B. Mặt khác, theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 thì giao dịch giữa ông B và bà H cũng như giao dịch giữa bà H và bà P (nếu có) là giao dịch ngay tình không bị vô hiệu. Do đó, việc nguyên đơn đưa ra lý do đất đang có tranh chấp để xác định hợp đồng đặt cọc không có hiệu lực là không đúng pháp luật.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên sửa phần án phí dân sự sơ thẩm. Đơn khởi kiện của bà P không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Lâm P phải chịu 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 7.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà P đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0017320 ngày 09/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CK, tỉnh Đắk Lắk. Bà P còn được nhận lại 2.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí còn thừa.

Bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà H 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của bà H. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DSST, ngày 15/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

2. 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, 294, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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: Công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 27/6/2022 giữa bà Trương Thị Vĩnh T1 và bà Nguyễn Thị Lâm P có hiệu lực.

Bác một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Lâm P về việc buộc bà H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Lâm P số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Nguyễn Thị Lâm P về yêu cầu bà H phải trả số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

4. Về án phí:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Lâm P phải chịu 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 7.500.000 (*Bảy triệu năm trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí bà P đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0017320 ngày 09/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CK, tỉnh Đắk Lắk. Bà P còn được nhận lại 2.500.000 (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí còn thừa.

Bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà H 300.000 (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0017535, ngày 01/3/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã 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:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư Kuin;
- CCTHADS huyện CK;
- Dương sự;
-;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hằng