

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK
Bản án số: **196/2023/DS-PT**
Ngày 31/5/2023.
V/v: "*Tranh chấp HĐ 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 Lưu Thị Thu Hương.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Nhung; 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 tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 68/2023/TL-DSPT ngày 23/3/2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*". Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 14/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 125/QĐXX-DSPT ngày 12/5/2023 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Đậu Thị Q, sinh năm 1960

Địa chỉ: 04 LAX, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hoàng A. Địa chỉ: 17 LAX, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk - (*Có mặt*).

*** Bị đơn:** Ông Vũ Hữu C, sinh năm 1989

HKTT: TDP 6B, phường L, thành phố B; tỉnh Đắk Lắk (*Có mặt*).

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

1. Ông Y Ch Kbuôr. Địa chỉ: 28 hẻm TND, buôn Akô Dh, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk - (*vắng mặt*).

2. Ông Võ Văn T. Địa chỉ: 237 LQĐ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk - (*vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 27/4/2022 bà Đậu Thị Q và ông Vũ Hữu C có thỏa thuận, ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một phần (100m²) thửa đất số 33, tờ bản đồ số 409, diện tích 1180,2m² tại buôn Ako Dh, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất số 33, tờ bản đồ số 409 đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất số CV 699690 ngày 19/10/2020 mang tên hộ ông Y Ch Kbuôr. Các bên thỏa thuận số tiền đặt cọc thửa đất trên là 200.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 90 ngày, hạn đến ngày 27/7/2022 sẽ ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên đến ngày hẹn là ngày 27/7/2022 thì bên nhận cọc ông Vũ Hữu C không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được vì phần đất đó không đủ điều kiện tách thửa để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng theo quy định pháp luật.

Vì vậy nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/4/2022 giữa bà Đậu Thị Q và ông Vũ Hữu C vô hiệu;
- Buộc ông Vũ Hữu C trả lại cho bà Đậu Thị Q số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Nguyên đơn không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất vì hiện nay gia đình ông Y Chui Kbuôr là chủ đất vẫn đang quản lý sử dụng đất.

2. Quá trình tố tụng, bị đơn trình bày:

Vào ngày 27/4/2022, tại nhà ông Võ Tấn T, tôi và bà Đậu Thị Q có thỏa thuận có ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 100m² đất, là một phần thửa đất số 33, tờ bản đồ số 409, diện tích 1180, 2m² tại buôn Ako Dh, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất số CV 699690 ngày 19/10/2020 mang tên hộ ông Y Ch Kbuôr. Một phần thửa đất trên do tôi nhận chuyển nhượng từ ông Y Ch vào ngày 04/3/2021 nhưng chưa thực hiện thủ tục tách thửa để chuyển nhượng vì chưa chuyển đổi mục đích sử dụng đất, vì vậy gia đình ông Y Ch vẫn đang quản lý, sử dụng lô đất. Các bên thỏa thuận số tiền đặt cọc thửa đất trên là 200.000.000 đồng, tôi đã nhận đủ số tiền trên bằng tiền mặt cùng ngày đặt cọc. Các bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 90 ngày, hẹn đến ngày 27/7/2022 sẽ ra Văn phòng công chứng Tây Nguyên để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về hợp đồng đặt cọc: Mẫu hợp đồng do tôi mang đến, tôi điền thông tin vào hợp đồng và phân viết thêm vào phía sau của hợp đồng.

Ngày 26/7/2022, tôi và ông Y Ch, ông Võ Tấn T đã chuẩn bị đầy đủ giấy tờ để ra Văn phòng công chứng Tây Nguyên ký hợp đồng nhưng tới sáng ngày 27/7/2022 thì bà Q gọi điện thoại cho ông Y Ch nói không cần đến Văn phòng công chứng Tây Nguyên ký hợp đồng nữa. Tôi có gọi cho ông Y Ch và biết thông tin trên nên tôi gọi cho bà Q thì bà Q trả lời là không ký hợp đồng nữa, sau đó bà Q không liên lạc gì với tôi.

Đến ngày 30/7/2022 tôi có nhắn tin cho bà Q thông báo là bà Q đã đơn phương hủy hợp đồng đặt cọc, bà Q không trả lời. Đến ngày 03/12/2022 bà Q mới nhắn tin hỏi tôi trả lại tiền cọc.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn thì tôi không đồng ý vì lỗi dẫn đến việc không thực hiện hợp đồng là hoàn toàn do bà Q.

Tôi không yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất vì hiện nay gia đình ông Y Ch Kbuôr là chủ đất vẫn đang quản lý sử dụng đất.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Y Ch Kbuôr trình bày:

Hiện nay gia đình tôi vẫn đang quản lý sử dụng thửa đất số 33, tờ bản đồ số 409, diện tích 1180, 2m², mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm. Thửa đất đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất số CV 699690 ngày 19/10/2020 mang tên hộ ông Y Ch Kbuôr. Do chưa chuyển đổi mục đích sử dụng đất nên tôi

chưa làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng phần đất đã chuyển nhượng cho ông C. Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì tôi không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Võ Văn T trình bày:

Ngày 27/4/2022 tôi có làm chứng hợp đồng đặt cọc giữa ông C và bà Q, các bên có thỏa thuận và giao nhận tiền; Tôi có ký dưới phần người làm chứng, ông C và bà Q có ký bên A bên B. Tại mặt sau hợp đồng ông C có viết thêm nội dung; Tôi và ông Y Ch có ký tại mặt sau, tôi có ghi thêm: Tôi Võ Tấn T đồng ý cho anh Vũ Hữu C nhận cọc bán đất cho chị Đậu Thị Q. Lý do: Trước đây tôi có mua của Y Ch và bán lại cho ông C nhưng đến thời điểm ông C và bà Q đặt cọc với nhau thì quyền lợi của tôi không còn liên quan gì, tôi đồng ý cho ông C nhận cọc tiền của bà Q. Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì tôi không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 14/02/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Buôn Ma Thuột đã Quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 227, 228, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 123, Điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 1 Điều 168, điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Bà Đậu Thị Q;

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2022, giữa bà Đậu Thị Q và ông Vũ Hữu C vô hiệu;

Buộc ông Vũ Hữu C trả lại cho bà Đậu Thị Q số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng

Án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ Thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 28/02/2023, bị đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của BLTTDS.

Về nội dung vụ án: Hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập bởi lẽ các bên thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng 100m² đất nông nghiệp không đủ điều kiện để tách thửa nên không thể thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem

xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 27/4/2022, giữa bà Đậu Thị Q và ông Vũ Hữu C có ký “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất” (viết tắt Hợp đồng đặt cọc). Theo nội dung trong hợp đồng, các bên thỏa thuận: Bên A (ông Vũ Hữu C) đồng ý chuyển nhượng cho bên B (bà Đậu Thị Q) 100m² đất, là một phần thửa đất số 33, tờ bản đồ số 409, diện tích 1180,2m² tại Tổ dân phố 6B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất số CV 699690 ngày 19/10/2020 mang tên hộ ông Y Ch Kbuôr. Giá chuyển nhượng phần diện tích đất nói trên là 2.050.000.000 đồng, bên B đặt cọc cho bên A số tiền là 200.000.000 đồng, trong vòng 90 ngày, kể từ ngày 27/4/2022 đến ngày 27/7/2022, hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc (ngày 27/4/2022), thì diện tích 100m² đất mà các bên thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng vẫn đang thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 409, theo GCNQSD đất số CV 699690 ngày 19/10/2020 mang tên hộ ông Y Ch Kbuôr, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm. Mặc dù ông Y Ch Kbuôr thừa nhận đã chuyển nhượng phần diện tích đất này cho ông Võ Tấn T, sau đó ông Võ Tấn T chuyển nhượng lại cho ông Vũ Hữu C nhưng do diện tích chuyển nhượng là đất trồng cây lâu năm không đủ điều kiện tách thửa nên các bên chỉ viết giấy tay, không thể thực hiện thủ tục sang tên cho ông Vũ Hữu C.

Như vậy, việc các bên ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất không đủ điều kiện tách thửa quy định tại Khoản 1 Điều 11 của Quy định “Hạn mức một số loại đất; kích thước, diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa cho hộ gia đình, cá nhân...” Ban hành Kèm theo Quyết định số: 07/2022/QĐ-UBND ngày 21 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk, và người chuyển nhượng là ông Vũ Hữu C chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng là vi phạm khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 nên các bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng để thực hiện thủ tục sang tên theo đúng quy định của pháp luật. Cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2022, giữa bà Đậu Thị Q và ông Vũ Hữu C vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Vũ Hữu C cho rằng các bên thỏa thuận vào ngày 27/7/2022, hai bên đến Phòng công chứng ký kết Hợp đồng để bà Đậu Thị Q được đứng tên đồng sử dụng quyền sử dụng đất với ông Y Ch Kbuôr, nhưng nội dung này không được nguyên đơn thừa nhận và cũng không được ghi nhận trong Hợp đồng đặt cọc. Do đó, lời trình bày của ông Vũ Hữu C tại phiên tòa là không có cơ sở.

Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự thì khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là có căn cứ. Do đó, bị đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Xét quan điểm của Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên toà là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

[2]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Vũ Hữu C. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 14/02/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Buôn Ma Thuột.

[2] Về án phí phúc thẩm: ông Vũ Hữu C phải chịu 300.000 án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng ông Vũ Hữu C đã nộp theo biên lai thu số 0001412 ngày 07/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, đã có hiệu lực pháp luật, 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 Tp Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hương