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

Bản án số: 05/2021/DS-PT
Ngày 07-01-2021
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ 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 Hoàng Kim Khánh, ông Doãn Đình Quyến

- 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: Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 270/2020/TBTL-TA ngày 12 tháng 11 năm 2020, về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2020/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 260/2020/QĐ - PT ngày 01 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng Đức H; địa chỉ: 168 PCT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H1; địa chỉ: 164 PCT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

(Văn bản ủy quyền ngày 09/12/2019).

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị H2; địa chỉ: Tổ dân phố 6, phường TN, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phan Ngọc N; địa chỉ: đường A, thôn B, xã CB, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

(Văn bản ủy quyền ngày 15/7/2020)

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

3.1. Bà Lương Thị T và ông Lưu Mạnh D; địa chỉ: Tổ dân phố 6, phường ET, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt);

3.2. Bà Nguyễn Thị N1; địa chỉ: đường A, xã CB, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt);

3.3. Bà Nguyễn Thị H3; địa chỉ: Tổ dân phố 7, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt);

3.4. Ông Ngô Anh T1; địa chỉ: Tổ dân phố 2, phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt);

3.5. Bà Hoàng Thị Hoàng T2; địa chỉ: 66GP, phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt);

3.6. Bà Nguyễn Thị V; địa chỉ: 39/3E NV, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Phan Ngọc N, là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Theo thỏa thuận, bà Phạm Thị H2 chuyển nhượng cho ông Hoàng Đức H quyền sử dụng đất có diện tích 125m^2 (trong đó có 40m^2 đất ở) thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74, tại tổ dân phố 10, phường KX, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk với giá chuyển nhượng là 265.000.000 đồng.

Để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 02/8/2019, ông Hoàng Đức H và bà Phạm Thị H2 đã ký kết hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất. Theo đó, ông Hoàng Đức H đã đặt cọc cho bà Phạm Thị H2 số tiền 50.000.000 đồng và cam kết trong vòng 60 ngày hai bên sẽ hoàn tất việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời, bà H2 cam kết với ông H về việc bà H2 là chủ sử dụng thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74, hiện tại không tranh chấp.

Tuy nhiên, hiện nay ông Hoàng Đức H được biết thửa đất 105 không thuộc sở hữu của bà H2. Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 499010 do UBND thành phố B cấp ngày 23/5/2013 đối với thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74, diện tích 811m^2 chủ sử dụng thửa đất này là bà Lương Thị T, sinh năm 1996.

Nhận thấy bà Phạm Thị H2 đã lừa dối về việc bà H2 là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất trên. Do đó, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2019 giữa ông Hoàng Đức H và bà Phạm Thị H2 vô hiệu. Để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông Hoàng Đức H đề nghị Tòa án:

- Tuyên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2019 giữa ông Hoàng Đức H và bà Phạm Thị H2 đối với thửa đất có diện tích 125m^2, thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74, tại tổ dân phố 10, phường KX, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu. Buộc bà Phạm Thị H2 hoàn trả lại cho ông Hoàng Đức H khoản tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng.

**** Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:***

Bà Lương Thị T, sinh năm 1996 và chồng là Lưu Mạnh D, sinh năm 1990, cùng trú tại phường ET, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là chủ sử dụng thửa đất 105, tờ bản đồ số 74, diện tích 811m^2, trong đó có 300m^2 đất ở, tại phường KX, thành phố B. Thửa đất đã được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 499010 ngày 23/5/2013 mang tên ông Nguyễn Văn Y, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đăng ký biến động sang tên bà Lương Thị T và ông Lưu Mạnh D ngày 06/6/2017.

Ngày 05/6/2019, bà Lương Thị T thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Phạm Thị H2 với phương thức, điều kiện như sau:

Hai bên thống nhất giá cả, lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất nói trên, bà H2 phải đặt cọc trước cho bà T là 400.000.000 đồng để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi đặt cọc, bà T đồng ý để bà H2 rao bán diện tích đất nói trên.

Để đảm bảo việc mua bán, bà H2 rao bán với các điều kiện như sau: Người nào có nhu cầu mua đất tại thửa đất này thì đến xem đất. Nếu đồng ý mua thì phải đặt cọc một khoản tiền để bảo đảm việc giữ chỗ. Sau khi có người mua, đặt cọc, bà H2 sẽ thuê cơ quan địa chính đo đạc, trích lục phân lô, tách thửa. Do đất không đủ điều kiện tách thửa đủ cho từng người nhận chuyển nhượng theo quy định nên bên mua phải tìm người cùng đứng tên chung, tức đứng tên đồng sở hữu thì sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng và đề nghị cơ quan chuyên môn cấp chung 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận tiền cọc của những người mua đất, bà H2 có trách nhiệm thuê Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đo vẽ, tách thửa, trích lục bản đồ địa chính đối với thửa đất sang nhượng. Sau khi có trích lục, người đặt cọc phải trả hết số tiền mua đất và bà H2 sẽ thanh toán tiền mua đất cho bà Lương Thị T và bà T, ông D sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng. Về thủ tục nộp thuế, đăng ký đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người mua do bà H2 đảm nhiệm.

Với phương thức, điều kiện như trên, bà H2 rao bán đất, thông qua đội ngũ môi giới mua bán đất động sản, giới thiệu ông Hoàng Đức H, trú tại tổ dân phố 1, phường TL, thành phố B; bà Bàn Thị Mai P cùng chồng là ông Ngô Anh T1, trú tại tổ dân phố 2, phường TT, thành phố B; bà Hoàng Thị Hoàng T2, trú tại 124 PHC, phường KX, thành phố B; bà Nguyễn Thị V, trú tại 54 TD, phường TT, thành phố B; bà Nguyễn Thị H3, trú tại tổ dân phố 7, phường TL, đã đồng ý mua chung một phần thửa đất nói trên.

Sau khi trao đổi về phương thức mua bán, đặt cọc, lập hợp đồng chuyển nhượng, thủ tục sang tên đổi chủ thì ông Hoàng Đức H, bà Nguyễn Thị V, ông Ngô Anh T1, bà Hoàng Thị Hoàng T2, bà Nguyễn Thị H3 đồng ý mua và đặt cọc giữ chỗ. Cụ thể: Ông Hoàng Đức H mua 125m^2 với giá là 265.000.000 đồng, đặt cọc trước 50.000.000 đồng; bà Nguyễn Thị V mua 125m^2 với giá là 265.000.000 đồng, đặt cọc trước 50.000.000 đồng; bà Hoàng Thị Hoàng T2 mua 125m^2 với giá là 265.000.000 đồng, đặt cọc trước 50.000.000 đồng; ông Ngô Anh T1 (vợ là bà

Bàn Thị Mai P) mua 125m^2 với giá là 265.000.000 đồng, đặt cọc trước 50.000.000 đồng.

Tại các giấy hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất đều ghi bà H2 nhận cọc mỗi người là 50.000.000 đồng nhưng thực chất số tiền này bà H2 phải chi trả cho những người môi giới.

Ngày 04/10/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã đo vẽ, lập xong trích lục bản đồ địa chính tách các thửa số 391, 392, 393, từ thửa đất 385, tờ bản đồ số 74 nói trên. Theo thỏa thuận thì những người đặt cọc cùng với vợ chồng bà T, ông D ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại Văn phòng công chứng ĐX, sau khi các bên ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T và ông D yêu cầu bà H2 trả đủ tiền mua đất thì văn phòng công chứng mới công chứng hợp đồng. Lúc này, bà H2 yêu cầu ông H, bà V, ông T1, bà T2, bà H3 trả hết tiền mua đất như cam kết để bà H2 trả tiền cho bà T và ông D nhưng chỉ có ông H, bà V, ông T1, bà T2 ký hợp đồng chuyển nhượng còn bà H3 không mua nữa và xúi những người cùng mua không trả tiếp tiền với lý do: Tại thời điểm công chứng giá đất tại thành phố B xuống thấp nên không mua nữa và những người kia đồng tình bỏ cọc.

Do ông H, bà V, ông T1, bà T2 và bà H3 không tiếp tục mua đất nên bà H2 đã nhờ bà N1 vay mượn tiền lãi suất nóng để trả cho bà T, ông D và bà T đã lập thủ tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N1 toàn bộ thửa đất này. Ngày 30/10/2019, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà N1 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 391, 392, 393, tờ bản đồ số 74 nói trên.

Như vậy, việc ông Hoàng Đức H tự chấm dứt hợp đồng thực hiện giao dịch, bỏ tiền đặt cọc là do lỗi của ông H nên yêu cầu khởi kiện của ông H là không có căn cứ.

**** Người có quyền lợi liên quan ông Lưu Mạnh D, bà Lương Thị T trình bày:***

Vợ chồng ông D, bà T là chủ sở hữu quyền sử dụng đất thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74, diện tích 811m^2, trong đó 300m^2 đất ở, tọa lạc tại phường KX, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đã được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 499010, ngày 23/5/2013 mang tên ông Nguyễn Văn Y, được đăng ký biến động sang tên bà Lương Thị T, ông Lưu Mạnh D ngày 06/6/2017.

Ngày 05/6/2019, vợ chồng ông D, bà T, bà Nguyễn Thị N1, bà Phạm Thị H2 thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trên với phương thức, điều kiện như sau:

Hai bên thống nhất giá cả, lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất nói trên. Bà N1 và bà H2 phải đặt cọc trước cho vợ chồng ông D, bà T số tiền 400.000.000 đồng để bảo đảm việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Việc thỏa thuận có lập hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất bằng văn bản, có chữ ký các bên tham gia. Sau khi đặt cọc, vợ chồng ông D, bà T đề nghị bà N1, bà H2 rao bán diện tích đất trên. Khi có người mua và đặt cọc thì vợ chồng ông D, bà T sang tên quyền

sử dụng đất cho người mua. Còn thủ tục tách thửa, rao bán, nhận tiền cọc do bà H2, bà N1 thực hiện.

Sau đó, vợ chồng ông D, bà T được bà H2 và bà N1 thông báo đã nhận tiền cọc của bà Hoàng Thị Hoàng T2, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị H3, ông Ngô Anh T1 (và vợ là bà Bàn Thị Mai P) và ông Hoàng Đức H, đồng thời những người này yêu cầu vợ chồng ông D, bà T đến Văn phòng Công chứng ĐX để lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

Tại Văn phòng Công chứng ĐX, vợ chồng ông D, bà T đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Vợ chồng ông D, bà T yêu cầu những người mua phải trả tiền mua đất thì mới tiến hành công chứng hợp đồng. Tuy nhiên, bà Hoàng Thị Hoàng T2, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị H3, ông Ngô Anh T1 (và vợ là bà Bàn Thị Mai P) và ông Hoàng Đức H không đồng ý trả tiền mua đất và bỏ về nên giao dịch không thực hiện được. Do những người mua đất đã đặt cọc tiền mua đất cho bà N1, bà H2 và không tiếp tục trả tiền mua đất, bỏ tiền cọc nên ông D, bà T đã sang nhượng diện tích đất nói trên cho bà Nguyễn Thị N1. Bà N1 đã trả hết tiền cho vợ chồng bà T, ông D nên hai bên đã lập thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà N1.

Vì vậy, việc khởi kiện của ông H là không có căn cứ và không liên quan đến vợ chồng ông D, bà T. Vợ chồng ông D, bà T từ chối tham gia tố tụng, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H3 trình bày:***

Khoảng cuối tháng 7 năm 2019, bà H3 cùng bà Nguyễn Thị V, bà Hoàng Thị Hoàng T2, ông Hoàng Đức H và ông Ngô Anh T1 đã thỏa thuận cùng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị H2. Theo đó, bà H2 chuyển nhượng cho mỗi người diện tích 125m^2 (trong đó có 40m^2 đất ở), thuộc một phần thửa đất 105, tờ bản đồ số 74, tại tổ dân phố10, phường KX, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Sau đó bà H2 sẽ làm thủ tục sang tên cho 05 người cùng đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Để đảm bảo việc chuyển nhượng, ngày 22/7/2019, bà H3 và bà H2 đã ký hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất. Theo nội dung hợp đồng, bà H3 đặt cọc cho bà H2 số tiền 50.000.000 đồng, trong vòng 60 ngày hai bên sẽ hoàn tất việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời, bà H2 cam kết bà H2 là chủ sử dụng của thửa đất 105, tờ bản đồ số 74 và thửa đất này không có tranh chấp. Bên cạnh đó, bà H2 cũng ký hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất có nội dung tương tự với 04 người còn lại là bà Nguyễn Thị V, bà Hoàng Thị Hoàng T2, ông Hoàng Đức H, ông Ngô Anh T1.

Tuy nhiên, đến thời điểm hẹn ký hợp đồng chuyển nhượng, những người mua mới biết được thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74 không thuộc quyền sử dụng của bà Phạm Thị H2 như bà H2 đã cam kết trước đó mà đất của bà Lương Thị T, sinh năm 1996, trú tại tổ dân phố 6, phường ET, thành phố B. Do đó, bà H3 cùng những người mua không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng với bà H2.

Nhận thấy, bà H2 đã nói dối về việc mình là chủ sở hữu quyền sử dụng đất nên hợp đồng đặt cọc đã giao kết là vô hiệu. Bà H3 đã yêu cầu bà H2 trả lại số tiền đặt cọc trước đó nhưng bà H2 không trả nên bà H3 hiện cũng đang khởi kiện bà H2 tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà H3 đề nghị Tòa án chấp nhận theo quy định pháp luật.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Anh T1 trình bày:***

Khoảng tháng 8 năm 2019, ông T1 cùng với bà Nguyễn Thị H3, bà Nguyễn Thị V, bà Hoàng Thị Hoàng T2, ông Hoàng Đức H đã thỏa thuận cùng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị H2. Theo đó, bà H2 chuyển nhượng cho mỗi người diện tích 125m^2 (trong đó có 40m^2 đất ở), thuộc một phần thửa đất 105, tờ bản đồ số 74, tại tổ dân phố10, phường KX, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Sau đó bà H2 sẽ làm thủ tục sang tên cho 05 người cùng đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Để đảm bảo việc chuyển nhượng, ngày 25/7/2019, vợ ông T1 là bà Bàn Thị Mai P đã ký hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất. Theo đó, ông T1 đặt cọc cho bà H2 50.000.000 đồng, trong vòng 60 ngày hai bên sẽ hoàn tất việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời, bà H2 cam kết bà H2 là chủ sử dụng của thửa đất 105, tờ bản đồ số 74 và thửa đất này không có tranh chấp.

Quá trình các bên thỏa thuận về việc chuyển nhượng có bà Nguyễn Thị N1 là người đi cùng bà H2 ký tên với vai trò người làm chứng trong hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng ông T1 với bà H2. Bên cạnh đó, bà H2 cũng ký hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất có nội dung tương tự với 04 người còn lại là bà Nguyễn Thị V, bà Hoàng Thị Hoàng T2, ông Hoàng Đức H, bà Nguyễn Thị H3.

Tuy nhiên, đến thời điểm hẹn ký hợp đồng chuyển nhượng, những người mua mới biết được thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74 không thuộc quyền sử dụng của bà Phạm Thị H2 như bà đã cam kết trước đó mà đất của bà Lương Thị T, sinh năm 1996, trú tại tổ dân phố 6, phường ET, thành phố B. Do đó, vợ chồng ông T1 cùng những người mua không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng với bà H2.

Nhận thấy, bà H2 đã nói dối về việc mình là chủ sở hữu quyền sử dụng đất nên hợp đồng đặt cọc đã giao kết là vô hiệu. Vợ chồng ông T1 đã yêu cầu bà H2 trả lại số tiền đặt cọc trước đó nhưng bà H2 không trả nên vợ chồng ông T1 hiện cũng đang khởi kiện bà H2 tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, ông T1 đề nghị Tòa án chấp nhận theo quy định pháp luật.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V trình bày:***

Bà Nguyễn Thị V cùng 04 người gồm ông Hoàng Đức H, bà Hoàng Thị Hoàng T2, ông Ngô Anh T1, bà Nguyễn Thị H3 cùng nhận chuyển nhượng một thửa đất tại phường KX, thành phố B của bà Nguyễn Thị N1. Bà V có lập hợp đồng đặt cọc với bà N1 vào ngày 29/7/2019 với nội dung đặt cọc cho bà N1 số tiền 50.000.000 đồng, bà Phạm Thị H2 là người làm chứng. Trong hợp đồng đặt cọc,

bà N1 khẳng định mình là chủ thửa đất sẽ chuyển nhượng và sẽ tách từng thửa riêng với diện tích thổ cư là 40m^2.

Sau thời gian đặt cọc thì bà N1 có gọi bà V đến văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Tại văn phòng công chứng, bà N1 chưa đưa ra được trích lục theo như thỏa thuận. Lúc đó bà N1 có đưa cho bà V cùng 04 người còn lại ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng người chuyển nhượng là bà Lương Thị T và ông Lưu Mạnh D chứ không phải là bà N1. Trong khi bà N1 không có trích lục thửa đất nên bà Nguyễn Thị H3 không đồng ý ký vào hợp đồng chuyển nhượng nên không thể công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

Đối với hợp đồng đặt cọc giữa bà V với bà N1 thì bà N1 có làm đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp. Nay ông H khởi kiện bà H2, bà V đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Hoàng T2 trình bày:***

Bà T2 cùng với 04 người là ông Hoàng Đức H, bà Nguyễn Thị V, ông Ngô Anh T1, bà Nguyễn Thị H3 cùng nhận chuyển nhượng 01 thửa đất tại phường KX, thành phố B của bà Nguyễn Thị N1. Bà T2 có lập hợp đồng đặt cọc với bà N1 vào ngày 05/6/2019, trên hợp đồng đặt cọc thì bà Phạm Thị H2 là người nhận cọc, bà H2 là người ký nhận tiền, bà N1 ký xác nhận nhận tiền cọc giúp cho bà H2 và bà N1 cũng xác nhận đất này là của bà N1. Trong quá trình giao dịch, bà N1 khẳng định sẽ tách thửa và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng cho những người mua với diện tích đất thổ cư là 40m^2 đối với một giấy chứng nhận. Sau khi đặt cọc một thời gian, bà N1 gọi bà T2 đến văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Tại phòng công chứng, bà N1 không đưa cho bà T2 trích lục địa chính thửa đất như đã thỏa thuận. Lúc đó bà N1 có đưa cho bà T2 cùng 04 người còn lại ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng người chuyển nhượng là bà Lương Thị T và ông Lưu Mạnh D chứ không phải là bà N1 như bà N1 nói là đất của bà N1. Bà N1 không đưa ra trích lục nên bà Nguyễn Thị H3 không ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Bà T2 hiện đang khởi kiện bà H2 tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột về tranh chấp này. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1 trình bày:***

Bà N1 đồng ý, nhất trí với bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị H2 là ông Phan Ngọc N là đúng. Việc nguyên đơn ông Hoàng Đức H khởi kiện là không có căn cứ.

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2020/DS-ST ngày 21/9/2020, của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:***

1. Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116; Điều 117; Điều 119; Điều 122; Điều 131; Điều 328; Điều 401; Điều 407; Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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 đơn khởi kiện của ông Hoàng Đức H.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa ông Hoàng Đức H và bà Phạm Thị H2 được xác lập ngày 02/8/2019 là vô hiệu. Buộc bà Phạm Thị H2 có trách nhiệm trả cho ông Hoàng Đức H số tiền 50.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16/10/2020, người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị H2 là ông Phan Ngọc N kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

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: Đại diện Viện kiểm sát phân tích, đánh giá các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Ngọc N là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2020/DS-ST ngày 21/9/2020, của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, 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 người đại diện theo ủy quyền 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:

Xét kháng cáo của ông Phan Ngọc N là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thì thấy rằng:

[2.1] Thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74, diện tích 811m^2 tại địa chỉ: Tổ dân phố 10, phường KX, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk đã được Uỷ ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 499010 cho hộ ông Nguyễn Văn Y vào ngày 23/5/2013 và đã được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đăng ký biến động sang tên cho bà Lương Thị T và ông Lưu Mạnh D vào ngày 06/6/2017 .

Ngày 05/6/2019, bà Phạm Thị H2 đặt cọc cho bà T 400.000.000đ, để đảm bảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74, diện tích 811m^2 tại địa chỉ Tổ dân phố 10, phường KX, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk của bà T với giá 7.200.000.000 đồng. Tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc các bên thoả thuận: "Sau khi nhận tiền đặt cọc, bà T tiến hành các thủ tục lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của lô đất trên đang thế chấp tại ngân hàng và chuyển nhượng thửa đất số 105 cho bà H2".

Ngày 02/8/2019, bà H2 nhận tiền đặt cọc của ông Hoàng Đức H với số tiền 50.000.000 đồng để đảm bảo cho việc bà H2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho ông H 125m^2 đất thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74, đất tọa lạc tại tổ dân phố 10, phường KX, thành phố B với giá 265.000.000 đồng. Tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc, các bên thoả thuận "Trong thời gian 60 ngày, kể từ ngày nhận tiền đặt cọc, bà H2 tiến hành thủ tục tách thửa diện tích đất nêu trên và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H". Hợp đồng đặt cọc do các bên xác lập hoàn toàn tự nguyện. Tuy nhiên, sau khi hết thời hạn 60 ngày bà H2 vẫn không làm thủ tục tách thửa được mà đến ngày 04/10/2020, bà H2 mới tách thửa diện tích đất nêu trên là vi phạm thoả thuận đã cam kết.

[2.2] Xét tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 02/8/2019, giữa bà H2 và ông H, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc, quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74, diện tích 811m^2 tại địa chỉ Tổ dân phố 10, phường KX, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk thuộc quyền sở hữu của bà Lương Thị T và ông Lưu Mạnh D. Như vậy, chỉ có bà T và ông D mới có quyền định đoạt tài sản thuộc quyền sở hữu của mình. Việc bà H2 ký kết hợp đồng đặt cọc với ông H và nhận tiền đặt cọc của ông H để chuyển nhượng cho ông H 125m^2 đất thuộc thửa đất số 105 là vi phạm điều cấm của pháp luật, vi phạm Điều 158 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Bởi lẽ, bà H2 không có quyền sử dụng 125m^2 đất thuộc thửa đất số 105, nên không có quyền định đoạt đối với diện tích đất nêu trên nhưng bà H2 vẫn lập hợp đồng đặt cọc với ông H để chuyển nhượng đất của ông D, bà T cho ông H là không đúng. Sau đó, bà T, ông D đã lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Nguyễn Thị N1. Ngày 30/10/2019, bà Nguyễn Thị N1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên. Như vậy, nội dung trong hợp đồng đặt cọc của các đương sự là không thể thực hiện được dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Do hợp đồng vô hiệu nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 02/8/2019 giữa bà H2 và ông H vô hiệu và buộc bà Phạm Thị H2 trả lại cho ông Hoàng Đức H số tiền 50.000.000 đồng tiền cọc là có căn cứ, đúng với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử xét thấy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Ngọc N là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị H2, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

[3] 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.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà Phạm Thị H2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí bà H2 đã nộp (ông Trần Văn Y nộp thay) theo Biên lai số AA/2019/0013176 ngày 26/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Ngọc N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2020/DS-ST ngày 21/9/2020, của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116; Điều 117; Điều 119; Điều 122; Điều 123, Điều 131; Điều 158; Điều 328; Điều 401; Điều 407; Điều 408; Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 167 Luật Đất đai 2013

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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 đơn khởi kiện của ông Hoàng Đức H.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa ông Hoàng Đức H và bà Phạm Thị H2 được xác lập ngày 02/8/2019 là vô hiệu. Buộc bà Phạm Thị H2 có trách nhiệm trả cho ông Hoàng Đức H số tiền 50.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

[2] Về án phí:

[2.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị H2 phải chịu 2.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Hoàng Đức H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.550.000 đồng, theo biên lai thu số AA/2019/0005091 ngày 21/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[2.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Phạm Thị H2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí bà H2 đã nộp (ông Trần Văn Y nộp thay) theo Biên lai số AA/2019/0013176 ngày 26/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[3] 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.

"Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa 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, 7 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".

Nơi nhận:
-VKSND tỉnh ĐắkLắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- CCTHADS Tp. B;
- Đương sự;
- ….;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Hằng