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

Bản án số: 212/2023/DS-PT
Ngày 23 - 6 - 2023

"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 toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hạnh Vân.

Các Thẩm phán: Ông Trương Công Bình và ông Nguyễn Văn Bằng

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Oanh Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 23/6/2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 106/2023/TLPT-DS ngày 08/5/2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 20/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 132/2023/QĐPT-DS ngày 22/5/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 128/2023/QĐ-PT ngày 15/6/2023, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn*:** Ông Tạ Văn H (Vắng mặt).

Địa chỉ: Buôn Sưk, xã E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hà Văn H1 (Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Buôn Mrông B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk.

- Bị đơn: **Ông Nguyễn Văn L** (Vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn X, xã P, huyện K, Đắk Lắk.

-Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị P (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn X, xã P, huyện K, Đắk Lắk.

3. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Tạ Văn H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hà Văn H1 trình bày:** Vào ngày 25/4/2022 ông Tạ Văn H và ông Nguyễn Văn L cùng thỏa thuận chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng đất và lập thành hợp đồng đặt cọc. Theo nội dung thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc thì ông Tạ Văn H là bên mua (bên đặt cọc) và ông Nguyễn Văn L là bên bán (bên nhận cọc) thỏa thuận cụ thể: Ông Nguyễn Văn L chuyển nhượng cho ông Tạ Văn H lô đất có diện tích 1.192m^2 tại thôn 1, xã P, huyện K, tỉnh Đăk Lăk, tại thửa số 56 tờ bản đồ số 54, địa chỉ thửa đất tại thôn 1, xã P, huyện K, tỉnh Đăk Lăk. Nguồn gốc lô đất mà các bên thỏa thuận đặt cọc là do nhận chuyển nhượng của người khác mà chưa được sang tên bên bán. Việc đặt cọc lô đất do ông Nguyễn Văn L và ông Tạ Văn H thống nhất và trực tiếp thực hiện.

Các bên thống nhất giá trị chuyển nhượng của lô đất là 2.400.000.000đ (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng). Cùng ngày (25/4/2022) ông Tạ Văn H cọc trước cho ông Nguyễn Văn L 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và thống nhất trong thời hạn 01 tháng (đến hết 08 giờ ngày 25/5/2022) ông Nguyễn Văn L cung cấp giấy CNQSD đất để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất cho ông Tạ Văn H. Số tiền còn lại 2.200.000.000đ thống nhất ngày 25/5/2022 (Ngày công chứng) ông Tạ Văn H sẽ trả đủ.

Chi phí và thủ tục chuyển nhượng thống nhất ông Nguyễn Văn L phải chịu phí công chứng hợp đồng và thuế thu nhập cá nhân, còn ông Tạ Văn H chịu thuế trước bạ và thuế phi nông nghiệp.

Theo nội dung hợp đồng đặt cọc các bên cam kết lô đất thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn L. Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận mà ông Nguyễn Văn L không thực hiện hợp đồng thì phải bồi thường gấp đôi số tiền đã đặt cọc là 400.000.000đ.

Sau khi ký kết hợp đồng, đến hạn thỏa thuận công chứng lô đất (ngày 25/5/2022). Ông Tạ Văn H đã trực tiếp gặp ông Nguyễn Văn L để hoàn tất thủ tục công chứng lô đất, nhưng ông Nguyễn Văn L chưa cung cấp được cho ông Tạ Văn H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tiến hành làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Nên ông Tạ Văn H đã chấm dứt việc thực hiện hợp đồng đặt cọc vì cho rằng ông Nguyễn Văn L vi phạm thỏa thuận hợp đồng đặt cọc.

Việc ông Nguyễn Văn L không thực hiện nghĩa vụ của bên bán là vi phạm nội dung hợp đồng đặt cọc nên ông Tạ Văn H khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn L phải trả cho ông Tạ Văn H số tiền đặt cọc là 200.000.000đ và số tiền phạt cọc là 200.000.000đ. Tổng số tiền 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng).

Quá trình giải quyết vụ án, ông Tạ Văn H rút một phần yêu cầu khởi kiện đối việc yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn L phải trả số tiền phạt cọc là 200.000.000đ.

*** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn L trình bày**: Do có quan hệ quen biết vì đều cùng là người buôn bán bất động sản. Nên ngày 25/4/2022 giữa ông và ông Tạ Văn H có thỏa thuận chuyển nhượng lô đất có diện tích 1.192m2 tại thôn 1, xã P, huyện K, tỉnh Đăk Lăk. Ông là bên chuyển nhượng và ông Tạ Văn H là người nhận chuyển nhượng. Nguồn gốc lô đất là do nhận chuyển nhượng từ người khác. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc với ông Tạ Văn H lô đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông. Giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 2.400.000.000đ (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng), và thỏa thuận ông Tạ Văn H đặt cọc trước cho ông 200.000.000đ, số tiền còn lại thỏa thuận đến ngày 25/5/2022 (Ngày ký hợp đồng chuyển nhượng) sẽ trả.

Các bên thỏa thuận trong thời hạn 01 tháng (đến hết 08 giờ ngày 25/5/2022) phải làm thủ tục công chứng lô đất cho ông Tạ Văn H. Ông phải chịu phí công chứng hợp đồng và thuế thu nhập cá nhân, còn ông Tạ Văn H chịu thuế trước bạ và thuế phi nông nghiệp.

Đến ngày 24/5/2022 ông có nhắn tin qua Zalo yêu cầu ông Tạ Văn H gửi các tài liệu của ông Tạ Văn H để ông thực hiện việc công chứng lô đất, và hẹn đến chiều 24/5/2022 gặp để ký hợp đồng công chứng. Nhưng ông Tạ Văn H không có trả lời hay phản hồi gì về yêu cầu của ông. Vì ông Tạ Văn H không cung cấp cho ông các loại giấy tờ theo quy định để thực hiện việc công chứng lô đất nên ông không làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Tạ Văn H như thỏa thuận. Nên các bên không thể thực hiện được hợp đồng. Đối với các tài liệu ông không cung cấp được, bởi việc trao đổi được thực hiện qua điện thoại và diễn ra đã lâu nên ông không còn lưu thông tin.

Theo nội dung thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc thì hai bên thống nhất đến ngày 25/5/2022 sẽ ra công chứng lô đất. Tuy nhiên đến ngày 25/5/2022 lô đất thỏa thuận đặt cọc vẫn chưa được cấp giấy CNQSD Đất mang tên ông, mà chỉ có giấy hẹn lấy bìa ngày 27/5/2022 và đến ngày 30/5/2022 thì ông đã được cấp giấy CNQSD đất đối với một phần lô đất có diện tích 500m2 thuộc thửa 298, tờ bản đồ số 54 giấy CNQSD số BĐ 851957 mang tên Nguyễn Văn L và Nguyễn Thị P.

Việc các bên không thể thực hiện theo thỏa thuận của hợp đồng là do lỗi của cả bên bán và bên mua. Vì vậy ông đồng ý trả ½ tiền cọc tương đương số tiền 100.000.000đ.

Đối với việc ông Tạ Văn H rút yêu cầu phạt cọc thì ông đồng ý và không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 20/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định: Áp dụng các Điều 116, 117, 118, 122, 123, khoản 1 và khoản 2 Điều 131; Điều 328 của Bộ luật dân sự; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Văn H. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc về việc

chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/4/2022, giữa ông Tạ Văn H và ông Nguyễn Văn L vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Văn L trả lại cho ông Tạ Văn H 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

Ngày 07/4/2023 bị đơn ông Nguyễn Văn L kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 20/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng.

Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk phát biểu: Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng, các đương sự đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung, kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận, do vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn L được nộp trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn L.

Thửa đất số 56, tờ bản đồ số 54, diện tích 2.130 m^2, địa chỉ thôn 1, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 137481 ngày 01/4/2022 đứng tên bà Nguyễn Thị H2. Bà H2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị P một phần diện tích đất của thửa đất số 56, hai bên chưa hoàn tất thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Ngày 25/4/2022 ông Nguyễn Văn L và ông Tạ Văn H ký kết hợp đồng đặt cọc, nội dung ông H đặt cọc cho ông L để nhận chuyển nhượng thửa đất số 56, tờ bản đồ số 54, diện tích 1.192 m^2, địa chỉ thôn 1, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc 30 ngày kể từ ngày 25/4/2022 đến 08 giờ ngày 25/5/2022. Các bên đều xác nhận, khi ký kết hợp đồng đặt cọc, diện tích đất 1.192 m^2 ông L nhận chuyển nhượng từ người khác, chưa hoàn tất thủ tục sang tên, ông L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông L. Như vậy, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ông L chưa có đủ điều kiện thực hiện quyền đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được theo Điều 123, Điều 408 Bộ luật Dân sự. Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do cả hai bên.

Do đó, bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc bị đơn ông Nguyễn Văn L phải trả lại cho ông Tạ Văn H số tiền đã nhận đặt cọc 200.000.000 đồng là có căn cứ và đúng pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Văn L cho rằng, ngày 24/5/2022 ông có nhắn tin qua Zalo yêu cầu ông H gửi các tài liệu của Hải để ông thực hiện việc công chứng lô đất và hẹn đến chiều 24/5/2022 gặp để ký hợp đồng công chứng, nhưng ông H không có trả lời hay phản hồi gì về yêu cầu của ông. Do ông H không cung cấp cho ông các loại giấy tờ theo quy định để thực hiện việc công chứng lô đất nên ông không làm thủ tục chuyển nhượng cho ông H như thỏa thuận. Tuy nhiên, ông L không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho trình bày của mình. Đồng thời, ông L cũng không chứng minh được các bên có thoả thuận về việc thay đổi nội dung của hợp đồng đặt cọc sau khi ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 500 m^2 (sau ngày 30/5/2022).

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo ông Nguyễn Văn L phải chịu án phí dân sự 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 Nguyễn Văn L.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 20/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Áp dụng các Điều 117, 122, 123, 131, 408 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; 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, lệ phí Tòa án.

[2.1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tạ Văn H.

- Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2022 bên đặt cọc ông Tạ Văn H, bên nhận cọc ông Nguyễn Văn L đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 54, diện tích 1.192 m^2, tại thôn 1, xã P, huyện K, tỉnh Đăk Lăk vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn L trả lại cho ông Tạ Văn H 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[2.2]. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng

[3]. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn L phải chịu 10.000.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Tạ Văn H số tiền 10.0000.000đ (Mười triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009080 ngày 23/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Năng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0022258 ngày 14/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

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 thoả 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:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Năng;
- TAND huyện Krông Năng;
- Chi cục THADS huyện Krông Năng;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Hạnh Vân