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

Bản án số: 193/2023/DS-PT

Ngày 29 - 5 - 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 Nguyễn Đình Triết

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Nhung.

Ông Vũ Văn Tú.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Quỳnh Hoa – Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 29 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: 72/2023/TLST-DS ngày 14 tháng 4 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do có kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn L, bị đơn ông Trần Văn L1 và bà Nguyễn Thị Thu Đ đối với Bản án sơ thẩm số 08/2023/DSST ngày 13/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, tỉnh Đắk Lắk.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 103/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 4 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 105/2023/QĐ-PT ngày 17/5/2023, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Lê Văn L; địa chỉ: Thôn X, xã HK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đỗ Anh T; Buôn Đ, xã CE, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử vắng mặt.

*** Bị đơn:**

1. Ông Trần Văn L1, sinh năm 1988; địa chỉ: Phường KX, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Thu Đ, sinh năm 1984; địa chỉ: Phường KX, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** Bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: Thôn X, xã HK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

*** Người kháng cáo:** Ông Lê Văn L, ông Trần Văn L1 và bà Nguyễn Thị Thu Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Văn L trình bày:***

Ngày 29/04/2022, ông Trần Văn L1 (bên chuyển nhượng) và ông Lê Văn L (bên nhận chuyển nhượng) đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất 550m^2 (ngang 10m x dài 55m), thổ cư 60m^2 thuộc thửa đất số 308, tờ bản đồ số 32, toạ lạc tại: Thôn QN 1, xã EN, huyện KA, tỉnh Đắk Lắk; giá chuyển nhượng là 470.000.000 đồng. Ông Lê Văn L đã đặt cọc 70.000.0000đồng (theo Giấy nhận tiền ngày 29/04/2022). Thời gian đặt cọc là 30 ngày, kể từ ngày 29/4/2022 đến ngày 29/5/2022. Tuy nhiên cho đến nay đã quá thời hạn thỏa thuận và nhiều lần ông Lê Văn L yêu cầu ông Trần Văn L1 và bà Nguyễn Thị Thu Đ làm thủ tục sang tên nhưng ông L1, bà Đ không thực hiện là vi phạm nghĩa vụ. Vì vậy, xét theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 thì ông Trần Văn L1, sinh năm: 1988, đã từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, tương đương số tiền cọc gốc là 70.000.000 đồng và khoản tiền phạt cọc 70.000.000 đồng cho ông Lê Văn L.

Nguyên đơn đề nghị Tòa án xem xét giải quyết: Hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 29/4/2022 và buộc ông Trần Văn L1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông L tổng số tiền 140.000.000 đồng, trong đó: Số tiền nhận cọc gốc 70.000.000đồng và tiền phạt cọc 70.000.000đồng.

**** Quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Trần Văn L1 trình bày:***

Ông L1 và bà Nguyễn Thị Thu Đ chung sống với nhau như vợ chồng. Ngày 29/4/2022, ông có đứng ra nhận cọc để chuyển nhượng 01 lô đất cho ông Lê Văn L, đất tọa lạc xã EN, huyện KA, tỉnh Đắk Lắk, tại thửa đất 379, tờ bản đồ 32, diện tích 589,7m^2 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 01/6/2022 đứng tên bà Nguyễn Thị Thu Đ. Tài sản trên là của cá nhân bà Đ. Việc nhận đặt cọc với ông Lê Văn L được bà Đ đồng ý, số tiền nhận cọc là 70.000.000đồng. Giá chuyển nhượng thửa đất là 470.000.000đồng. Hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 30 ngày, hẹn đến ngày 29/5/2022 hai bên sẽ làm thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, vào ngày 29/5/2022 rơi vào ngày chủ nhật, hơn nữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đ chưa được Sở tài nguyên môi trường trả về nên ông đã gọi điện thông báo cho ông L để hẹn dời lại ngày công chứng nhưng ông L không đồng ý. Ông L1 có nói với ông L là trong thỏa thuận đặt cọc có nội dung nếu giấy tờ trục trặc thì có thể thương lượng lại ngày công chứng. Nên ông đã nhiều lần yêu cầu ông L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông L không hợp tác.

Do đó, việc ông L khởi kiện ông về việc hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông có trách nhiệm trả 70.000.000đồng tiền cọc và phạt cọc 70.000.000đồng thì

ông không đồng ý vì hợp đồng đặt cọc ngày 29/4/2022 đã hết hiệu lực.

*** Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu Đ trình bày:** Bà đồng ý với ý kiến của ông Trần Văn L1. Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 29/4/2022 đã quá hiệu lực, không còn thời hạn, ông L không ra công chứng theo hợp đồng thì mất cọc nên việc nguyên đơn ông L yêu cầu ông L1 trả lại số tiền đặt cọc và phạt cọc, tổng cộng 140.000.000 đồng thì bà không đồng ý.

*** Bà Nguyễn Thị H trình bày:** Bà H nhất trí với nội dung yêu cầu khởi kiện của ông L và đề nghị Toà án chấp nhận đơn khởi kiện của ông L.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 13/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Khoản 4 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn L.

Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 29/4/2022 giữa ông Trần Văn L1 và ông Lê Văn L là vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn L1 phải có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn L số tiền đặt cọc là 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng chẵn).

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 Bộ luật Dân sự 2015.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn L buộc ông Trần Văn L1 trả số tiền phạt cọc 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng chẵn).

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

Ngày 27/02/2023, nguyên đơn ông Lê Văn L kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để buộc ông Trần Văn L1 và bà Nguyễn Thị Thu Đ phải trả cho ông L 70.000.000 đồng tiền đặt cọc và 70.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Ngày 28/02/2023, ông Trần Văn L1 và bà Nguyễn Thị Thu Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo; bị đơn ông Trần Văn L1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu Đ giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Xét kháng cáo của ông Lê Văn L, ông Trần Văn L1 và bà Nguyễn Thị Thu Đ là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại khoản1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự khong chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn L, ông Trần Văn L1 và bà Nguyễn Thị Thu Đ – Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn L, bị đơn ông Trần Văn L1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu Đ nộp 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.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 09/11/2022 của ông Lê Văn L đã bổ sung bị đơn là bà Nguyễn Thị Thu Đ việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện này không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nhưng Toà án cấp sơ thẩm không không xác định lại tư cách tham gia tố tụng của bà Đ là thiếu sót. Tuy nhiên, vi phạm nêu trên không làm thay đổi bản chất vụ án, đồng thời thiếu sót này có thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm cần phải nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn L đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Trần Văn L1 và bà Nguyễn Thị Thu Đ phải trả cho ông L 70.000.000 đồng tiền đặt cọc và 70.000.000 đồng tiền phạt cọc; và kháng cáo của ông Trần Văn L1 và bà Nguyễn Thị Thu Đ đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thì thấy:

Ngày 29/4/2022, ông Trần Văn L1 và ông Lê Văn L ký kết với nhau hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối với thửa đất số 308, tờ bản đồ số tờ bản đồ số 32, tại thôn QN, xã EN, huyện KA, tỉnh Đắk Lắk, theo đó: Ông L1 chuyển nhượng cho ông L diện tích 10mx55m, trong đó có 60m^2 đất thổ cư; với giá chuyển nhượng là 470.000.000

đồng; ông L đặt cọc trước số tiền 70.000.000 đồng hẹn trong 30 ngày kể từ ngày 29/4/2022 đến 29/5/2022 sẽ ra công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Xét hợp đồng đặt cọc ngày 29/4/2022 giữa ông Lê Văn L với ông Trần Văn L1: Khi đặt cọc các bên không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xem xét, không biết đất đó có thuộc quyền sử dụng hợp pháp của người nhận đặt cọc hay không. Trong khi ngày 29/4/2022 hai bên ký hợp đồng đặt cọc nhưng đến ngày 01/6/2022 bà Nguyễn Thị Thu Đ mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (03 ngày sau khi hết thời hạn đặt cọc mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Mặc dù, sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Đ đồng ý và tiếp tục muốn chuyển nhượng nhưng ông L không đồng ý nhận chuyển nhượng nữa. Như vậy, các bên cùng có lỗi dẫn đến việc Hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được.

Xét chủ thể tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc: Thửa đất số 308 là tài sản riêng của bà Nguyễn Thị Thu Đ; ông Trần Văn L1 không phải chủ sử dụng thửa đất số 308, không có quyền sử dụng nên việc ông L1 đứng ra ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Lê Văn L là vi phạm quy định tại quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự.

Do đó, Toà án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 29/4/2022 vô hiệu là phù hợp. Đồng thời, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiêu, các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận, cụ thể: Buộc ông L1, bà Đ trả lại cho ông L số tiền đặt cọc 70.000.000 đồng là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Đ cung cấp cho Toà án 01 giấy uỷ quyền nhận tiền đặt cọc đất ngày 28/4/2022 để uỷ quyền cho ông L1 ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 308 với ông Lê Văn L; và 01 sổ phụ tài khoản ngày 29/4/2022. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ nêu trên thì thấy:

+ Đối với giấy uỷ quyền nhận tiền đặt cọc đất ngày 28/4/2022 là bản viết tay, không được công chứng, chứng thực nên không bảo đảm về hình thức nên không có giá trị về mặt chứng minh. Bởi việc uỷ quyền định đoạt bất động sản phải được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

+ Đối với 01 sổ phụ tài khoản ngày 29/4/2022 thể hiện nội dung ngày 29/4/2022 ông Lê Văn L chuyển khoản vào số tài khoản 000006010541 của bà Nguyễn Thị Thu Đ tại Ngân hàng SB số tiền 70.000.000 đồng với nội dung "a Luyen chuyen tien coc lo dat quynh ngọc cho co chu". Việc chuyển tiền đặt cọc vào tài khoản ngân hàng của bà Đ là theo yêu cầu của ông Trần Văn L1, ông L1 yêu cầu ông L chuyển vào số tài khoản của bà Đ.

Do vậy, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn L, ông Trần Văn L1 và bà Nguyễn Thị Thu Đ, mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lê Văn L, ông Trần Văn L1 và bà Nguyễn Thị Thu Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn L, ông Trần Văn L1 và bà Nguyễn Thị Thu Đ – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 13/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[1] Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Khoản 4 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn L.

Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 29/4/2022 giữa ông Trần Văn L1 và ông Lê Văn L là vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn L1 phải có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn L số tiền đặt cọc là 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng chẵn).

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 Bộ luật Dân sự 2015.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn L buộc ông Trần Văn L1 trả số tiền phạt cọc 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng chẵn).

* Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn L1 phải chịu 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm ngàn đồng chẵn) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Văn L phải chịu 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ trong số tiền 3.800.000 đồng (Ba triệu tám trăm ngàn đồng) mà ông Lê Văn L đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số AA/2021/0021628 ngày 17/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B. Sau khi khấu trừ ông Lê Văn L được nhận lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn L, ông Trần Văn L1 và bà Nguyễn Thị Thu Đ phải chịu mỗi người 300.000 đồng án phí dân sự phúc phẩm. được khấu trừ vào số tiền mà ông L, ông L1 và bà Đ đã nộp tạm ứng theo các Biên lai thu số AA/2022/0001404 ngày 06/3/2023 (ông Lê Văn L nộp); Biên lai thu số AA/2022/0001470 ngày 14/3/2023 (bà Nguyễn Thị Thu Đ nộp) và Biên lai thu số AA/2022/0001459 ngày 13/3/2023 (bà Nguyễn Thị Thu Đ nộp thay cho ông Trần Văn L1).

Trường hợp bản án 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, 7a 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- CC THADS Tp. B;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

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

Nguyễn Đình Triết