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

Bản án số: 55/2022/DS-PT
Ngày: 17 - 3 - 2022
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 Trương Công Bình.

Các Thẩm phán: 1. Ông Y Phi Kbuôr;

2. Ông Hoàng Kim Khánh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hoài - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 17 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 05/2022/TLPT-DS ngày 19/01/2022 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 167/2021/DS-ST, ngày 09/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo và kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 26/2022/QĐ-PT ngày 16/02/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 41/2022/QĐ-PT, ngày 09/3/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang L; địa chỉ: Thôn C, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Thanh K; địa chỉ: Đường D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Minh T; địa chỉ: Đường B, Thôn C, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Minh P; địa chỉ: đường Y, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

3.1. Bà Phạm Thị Hồng H; địa chỉ: đường B, Thôn C, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

3.2. Bà Phạm Thị Mai H1; địa chỉ: Thôn C, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có yêu cầu đề nghị giải quyết vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Thanh K.

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/ Theo đơn khởi kiện, quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Quang L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày có nội dung như sau:*

Do được người quen giới thiệu, nên ông L có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Minh T 01 lô đất có diện tích 122,5m^2 (5m x 24,5m), tọa lạc tại đường M, xã E, thành phố B với giá là 2.800.000.000 đồng, phần đất nhận chuyển nhượng là một phần của thửa đất số 481, tờ bản đồ số 92, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng, vào ngày 31/3/2021, ông L đặt cọc cho ông T số tiền 200.000.000 đồng và hẹn đến ngày 01/5/2021, ông T sẽ hoàn tất thủ tục tách thửa quyền sử dụng đất thì hai bên sẽ đến Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng và ông L sẽ trả đủ số tiền còn lại.

Khi đến thời hạn, do ông T chưa hoàn tất thủ tục tách, hợp thửa đất nên giữa ông L và ông T thỏa thuận lại, hẹn đến ngày 11/5/2021 sẽ thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 11/5/2021, ông L và ông T cùng đến Văn phòng công chứng Đ để thực hiện thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tại đây, ông L phát hiện lô đất mà ông T thỏa thuận chuyển nhượng cho ông L không đủ diện tích mà các bên đã thỏa thuận trước đó. Ông L yêu cầu ông T điều chỉnh lại diện tích hoặc giảm giá chuyển nhượng đất, nhưng ông T không thực hiện và sau đó thì lật lọng không chuyển nhượng đất cũng như không chịu trả lại tiền cọc cho ông L.

Sau đó, mặc dù ông L đã nhiều lần tìm gặp ông T để đòi tiền đặt cọc và yêu cầu bồi thường tiền đặt cọc, nhưng ông T luôn tìm cách né tránh nên cho đến nay vẫn không có kết quả. Do đó ông Nguyễn Quang L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Minh T phải trả lại số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng và phạt cọc là 200.000.000 đồng. Việc thỏa thuận đặt cọc trên do cá nhân ông L thực hiện, không sử dụng tài sản chung vợ chồng và không liên quan đến vợ ông L là bà Phạm Thị Mai H1, nên ông L đề nghị Tòa án không đưa vợ ông vào tham gia tố tụng.

**/ Qua trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Minh T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày có nội dung như sau:*

Ông Nguyễn Minh T có ký gửi ông Trần Mạnh H (là người môi giới nhà đất) bán lô đất tại mặt tiền đường vành đai phía Tây, thuộc thửa đất số 449 (tách ra từ thửa 481), tờ bản đồ số 92, địa chỉ tại xã E, thành phố B, diện tích đất là 100m^2 (5m x 20m) với giá 2.900.000.000 đồng. Đất đã được Sở Tài nguyên và Môi

trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 3533xx ngày 28/02/2020 đứng tên vợ ông T là bà Phạm Thị Hồng H.

Đến tháng 3/2021, ông H giới thiệu cho ông Nguyễn Quang L mua lô đất trên, sau khi thỏa thuận ông T đồng ý bán lô đất với giá 2.700.000.000 đồng. Khi ông L đến xem đất thì muốn mua thêm diện tích đất phía sau của thửa đất, sau khi thỏa thuận ông T đồng ý bán phần diện tích đất phía sau (thuộc thửa đất khác đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Phạm Thị Hồng H) cho ông L với giá 100.000.000 đồng. Tổng cộng diện tích của 02 phần đất trước và sau là 2.800.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2021, nội dung trong hợp đồng đặt cọc do ông T viết, gồm 3 bản chính, mỗi bên giữ 1 bản và ông H giữ 01 bản. Sau khi đặt cọc ông T đã thanh toán chi phí môi giới cho ông H số tiền là 15.000.000 đồng. Trong lúc viết giấy đặt cọc, ông L đề nghị ông T viết cộng thêm phần cạnh dài của thửa đất phía sau nên ông T có ghi trong giấy đặt cọc diện tích đất chuyển nhượng là 5m x 24,5m, thổ cư 60m^2 (kéo dài hết đất). Phần này 2 bên thống nhất chỉ áng chừng vì cuối đất có hàng rào xây kiên cố của hàng xóm phía sau.

Đến ngày 06/5/2021, ông T có gửi Trích lục bản đồ địa chính số 5215/TL-CNBMT ngày 04/5/2021 qua mạng Zalo cho ông L và ông L không có ý kiến gì. Sau khi làm thủ tục hợp thửa, thì thửa đất số 449 thành thửa đất số 483, diện tích là 108,4m^2. Đến ngày 10/5/2021, ông L gửi thông báo hẹn đến ngày 11/5/2021 đến Văn phòng công chứng Đ để thực hiện việc chuyển nhượng đất. Đến ngày 11/5/2021 thì ông T, ông L và người môi giới là ông H đến Văn phòng công chứng làm thủ tục. Tuy nhiên ông L không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng với lý do đất không đủ diện tích và cùng trong ngày ông T đã gửi thông báo đến ông L về việc này.

Thời điểm hai bên thỏa thuận đặt cọc, vợ ông T là bà Phạm Thị Hồng H đang mang bầu, ở nhà người thân nên không biết gì về việc ông T và ông L thỏa thuận đặt cọc, chuyển nhượng thửa đất 449, tờ bản đồ số 92 mà bà H đứng tên. Số tiền mà ông T nhận từ ông L, bà H cũng không nhận và không liên quan gì đến số tiền này.

Việc ông L khởi kiện buộc ông T trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc là 200.000.000 đồng, thì ông T có ý kiến như sau: Ông T vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không vi phạm cam kết tại Hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2021, nên không có lỗi trong việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng, vì vậy ông T không đồng ý trả tiền cọc và phạt cọc. Trường hợp ông L muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông T chấp nhận không tính tiền phần đất chuyển nhượng thêm mà chỉ lấy số tiền thỏa thuận chuyển nhượng ban đầu là 2.700.000.000 đồng.

****/ Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày có nội dung như sau:***

- *Bà Phạm Thị Hồng H trình bày:* Bà là vợ ông Nguyễn Minh T và là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 3533xx do Sở Tài nguyên

và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/02/2020. Việc ông Nguyễn Minh T tự đứng ra thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Quang L và nhận số tiền cọc 200.000.000 đồng, thì bà hoàn toàn không biết và không sử dụng số tiền trên, ông L và ông T tiến hành thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng đất nhưng không có sự đồng ý của bà là vi phạm pháp luật và ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bà. Do vậy, bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi của bà.

- *Bà Phạm Thị Mai H1 trình bày:* Bà là vợ của ông Nguyễn Quang L, là nguyên đơn trong vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn ông Nguyễn Minh T. Trước đó, bà được biết ông L có thỏa thuận nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Minh T một lô đất có diện tích 122,5m^2, tọa lạc tại đường M, xã E, thành phố B với giá là 2.800.000.000 đồng và đến ngày 31/3/2021, ông L đặt cọc cho ông Nguyễn Minh T số tiền 200.000.000 đồng và hẹn đến ngày ông T hoàn tất thủ tục tách thửa thì hai bên sẽ đến Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng và ông L sẽ trả đủ số tiền còn lại. Quá trình thực hiện hợp đồng, hai bên xảy ra tranh chấp và ông L đã khởi kiên đến Tòa án. Về việc khởi kiện của ông L, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định và không có ý kiến gì đối với việc tranh chấp này. Hiện nay do mới sinh con nhỏ, nên bà H1 đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án vắng mặt bà theo quy định của pháp luật và bà không có ý kiến gì.

**/ Người làm chứng ông Trần Mạnh H trình bày:* Ông H làm nghề môi giới nhà đất và là người giới thiệu cho ông Nguyễn Quang L mua phần diện tích đất mà ông Nguyễn Minh T muốn bán là căn nhà mặt tiền đường M, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với giá 2.900.000.000 đồng, lô đất có kích thước là 5m x 20m. Sau khi hai bên thống nhất giá mua bán, ngày 31/3/2021 các bên tiến hành lập hợp đồng đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng. Khi đặt cọc, ông L thỏa thuận cộng thêm chiều dài phía sau đất, thì ông T trả lời dài khoảng 4,5m, nên ông T ghi vào giấy cọc là diện tích đất là 5m x 24,5m, giá chuyển nhượng là 2.800.000.000 đồng. Đến ngày 17/4/2021, căn nhà bị xe tông vào nên ông L không mua nữa và yêu cầu ông T hoàn lại tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và bồi thường cho ông L 100.000.000 đồng, nhưng ông T không đồng ý, nên ông L khởi kiện yêu cầu trả lại số tiền cọc và phạt cọc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 167/2021/DS-ST, ngày 09/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, Điều 131, Điều 328, Điều 408 của Bộ luật dân sự;

Áp dụng Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao; Áp dụng khoản 4 Điều 26, khoản 4 Điều 27 của 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:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang L.

[1.1] Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2021 được ký kết giữa ông Nguyễn Quang L và ông Nguyễn Minh T vô hiệu.

[1.2] Buộc ông Nguyễn Minh T phải trả lại cho ông Nguyễn Quang L số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 2015.

[2] Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông Nguyễn Quang L đối với ông Nguyễn Minh T về việc phạt cọc 200.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/11/2021 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Thanh K có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, với nội dung: Bản án sơ thẩm chưa đánh giá đầy đủ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để xác định lỗi của bên nhận đặt cọc mà chỉ dựa vào lời khai của bị đơn để bác yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là không đúng pháp luật; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Nguyễn Minh T phải trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

Ngày 08/12/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 1284/QĐKNPT-VKS-DS, đối với Bản án sơ thẩm số 167/2021/DS-ST, ngày 09/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, với nội dung: Về áp dụng pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả tiền cọc và phạt cọc, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, là vượt quá yêu cầu khởi kiện; Bản án sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ đầy đủ, đánh giá chứng cứ chưa khách quan, toàn diện, không áp dụng đầy đủ căn cứ pháp luật, không tuyên quyền kháng cáo cho đương sự, là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn; đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk thay đổi, bổ sung một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 1284/QĐKNPT-VKS-DS ngày 08/12/2021, như sau: Rút nội dung kháng nghị về áp dụng pháp luật của bản án sơ thẩm, vì Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, xác định quan hệ pháp luật của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" và tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu, là không vượt quá yêu cầu khởi kiện; bổ sung kháng nghị về nội dung, cụ thể: Bản án đã tuyên hợp đồng đặt cọc bị

vô hiệu, thì sẽ không phát sinh nghĩa vụ phạt cọc, nên không đặt ra xem xét, giải quyết về yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn, nhưng lại tuyên không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn và buộc nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm về yêu cầu đòi khoản phạt cọc không được chấp nhận, là không đúng. Đối với các nội dung còn lại, Kiểm sát viên vẫn giữ theo nội dung Quyết định kháng nghị số 1284/QĐKNPT-VKS-DS ngày 08/12/2021.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; về nội dung: Hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2021 thể hiện ông L đặt cọc cho ông T 200.000.000 đồng để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 122,5m^2, tuy nhiên khi tách thửa thì diện tích đất chuyển nhượng chỉ có 108,4m^2, là thiếu 14,1m^2 theo thỏa của hợp đồng đặt cọc, nên ông L không đồng ý nhận chuyển nhượng. Tại cấp sơ thẩm, lời khai giữa các đương sự có mâu thuẫn nhau nhưng chưa được đối chất làm rõ. Bản án sơ thẩm nhận định đất chuyển nhượng do bà H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T tự ý nhận tiền đặt cọc mà không được sự đồng ý của bà H nên hợp đồng bị vô hiệu là không có căn cứ. Bởi lẽ, theo luật Hôn nhân và gia đình thì trong thời kỳ hôn nhân giữa bà H và ông T không có văn bản về chia tài sản chung, nên tài sản trên không được coi là tài sản riêng của bà H. Ngoài ra, bản án sơ thẩm không tuyên quyền kháng cáo cho đương sự là vi phạm Điều 266 và Điều 271 Bộ luật tố tụng dân sự. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, đánh giá chứng cứ chưa khách quan, toàn diện, không áp dụng đầy đủ căn cứ pháp luật, không tuyên quyền kháng cáo cho đương sự, là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã 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 các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đối với người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Nguyễn Thị Minh P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Hồng H và bà Phạm Thị Mai H1, vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này, là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Ngày 31/3/2021, ông Nguyễn Quang L và ông Nguyễn Minh T ký kết Hợp đồng đặt cọc, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó: Ông T chuyển nhượng cho ông L thửa đất số 449 (tách ra từ thửa 481), tờ bản đồ số 92, địa chỉ thửa đất tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích là 5m x 24,5m với giá là 2.800.000.000 đồng; ông L đặt cọc và giao cho ông T số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng; thời hạn là 30 ngày (từ ngày 31/3/2021 đến ngày 01/5/2021) và hai bên sẽ làm thủ tục công chứng chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 95,5m^2, nhưng hai bên có thỏa thuận là ông L mua thêm diện tích đất phía sau của thửa đất 449 (đất thuộc thửa đất khác) để tăng thêm chiều dài, nên diện tích theo thỏa thuận đặt cọc là 122,5m^2 (5m x 24,5m). Ông T có trách nhiệm làm thủ tục chỉnh lý hợp thửa và sau khi nhập hợp thửa thành thửa đất số 483, tờ bản đồ số 92, có diện tích là 108,4m^2. Tuy nhiên, sau đó hai bên không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng đất, ông L cho rằng lô đất ông T sang nhượng không đủ diện tích mà các bên thỏa thuận trước đó, nên ông L khởi kiện về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, yêu cầu ông T trả lại tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

[2.2] Về tài sản mà ông T và ông L thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng là thửa đất số 449, tờ bản đồ số 92, địa chỉ tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 3533xx, ngày 28/02/2020 đứng tên bà Phạm Thị Hồng H (là vợ ông T), diện tích đất theo giấy chứng nhận là 95,5m^2, sau khi chỉnh lý hợp thửa và sau khi nhập hợp thửa thành thửa đất số 483, tờ bản đồ số 92, có diện tích là 108,4m^2. Mặc dù, ông T và bà H là vợ chồng, nhưng việc ông T tự đứng ra thỏa thuận nhận đặt cọc để chuyển nhượng cho ông L, trong khi thửa đất đứng tên bà H, ông T không thông báo cho bà H biết. Như vậy bà H là người có quyền lợi đối với thửa đất này nhưng không biết việc đặt cọc và không có sự đồng ý của bà H khi hai bên thỏa thuận đặt cọc; ông T không có quyền tự mình định đoạt đối với tài sản chuyển nhượng. Do đó, giao dịch đặt cọc bị vô hiệu tại thời điểm ký kết do vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự và vi phạm điều cấm của luật, theo quy định tại Điều 117 và Điều 123 của Bộ luật dân sự. Xét về mức độ lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu và việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của cả ông L và ông T, bởi vì: Ông L biết quyền sử dụng đất do bà H đứng tên nhưng không yêu cầu bà H tham gia thỏa thuận đặt cọc, cũng không tìm hiểu về diện tích đất nhận chuyển nhượng; đối với bị đơn ông Nguyễn Minh T không cung cấp rõ thông tin thửa đất cho nguyên đơn được biết, tự ý chuyển nhượng đất mà không được sự đồng ý của bà H.

[2.3] Hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu tại thời điểm ký kết, nên không có hiệu lực và phải tuyên vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự. Bản án sơ thẩm đã tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc ông Nguyễn Minh T phải trả lại cho ông Nguyễn Quang L số tiền đã nhận đặt cọc 200.000.000 đồng, là có căn cứ và đúng pháp luật. Tuy nhiên, do giao dịch đặt cọc bị vô hiệu nên không xem xét nghĩa vụ các bên theo nội dung của hợp đồng đặt cọc và không phát sinh nghĩa vụ phạt cọc, nên không đặt ra xem xét, giải quyết về yêu cầu phạt cọc của nguyên

đơn. Do đó, bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông Nguyễn Quang L đối với ông Nguyễn Minh T về việc phạt cọc 200.000.000 đồng và buộc nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm về yêu cầu đòi khoản phạt cọc không được chấp nhận, là không đúng, nên cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và sửa bản án sơ thẩm phần tuyên xử về yêu cầu phạt cọc và phần án phí sơ thẩm mà nguyên đơn phải chịu, là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Đối với nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về nội dung kháng nghị cho rằng bản án sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, xét thấy: tại phiên tòa sơ thẩm cũng như tại các biên bản lấy lời khai, nguyên đơn và bị đơn đều khai nhận ngày 11/5/2021 hai bên đến Văn phòng công chứng Đ để thực hiện thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng phía ông L phát hiện ra thửa đất chuyển nhượng bị thiếu diện tích nên hai bên không thỏa thuận được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do lời khai của các đương sự là thống nhất và không có mâu thuẫn nên cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất là phù hợp. Đối với thủ tục tách và hợp thửa đất, từ thửa đất số 499 thành thửa đất số 483, tờ bản đồ số 92 đứng tên bà Phạm Thị Hồng H, thì bị đơn ông Nguyễn Minh T xác định do ông tự ý làm thủ tục và không nói cho bà H biết. Đồng thời bị đơn cung cấp thủ tục chỉnh lý thửa đất, gồm: Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất; Phiếu yêu cầu đo đạc chỉnh lý thửa đất gửi Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột; Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất; Hợp đồng và biên bản thanh lý hợp đồng về việc chỉnh lý thửa đất. Các tài liệu này đều thể hiện ông Nguyễn Minh T là người đi kê khai ghi tên bà Phạm Thị Hồng H và ký tên người kê khai thủ tục là Nguyễn Minh T chứ không phải bà Phạm Thị Hồng H. Do đó, nội dung kháng nghị cho rằng lời khai của các đương sự có mâu thuẫn nhưng chưa tiến hành đối chất và cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, là không có cơ sở.

[3.2] Về nội dung kháng nghị về phần giải quyết yêu cầu đặt cọc và không tuyên quyền kháng cáo cho đương sự: Như đã nhận định ở trên, bản án sơ thẩm đã tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu, thì sẽ không xem xét nghĩa vụ các bên theo nội dung hợp đồng đặt cọc và không phát sinh nghĩa vụ phạt cọc, nên không đặt ra xem xét, giải quyết về yêu cầu phạt cọc nhưng bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn và buộc nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm là không đúng. Về quyền kháng cáo của đương sự: bản án sơ thẩm gốc lưu trong hồ sơ vụ án có tuyên quyền kháng cáo, nhưng bản án chính phát hành lại không có nội dung về quyền kháng cáo cho các đương sự là có sai sót của cấp sơ thẩm khi rà soát và ban hành bản án. Tuy nhiên các đương sự đều có mặt tại phiên tòa sơ thẩm và nguyên đơn đã có đơn kháng cáo bản án, còn bị đơn nhất trí với bản án sơ thẩm và không có ý kiến gì. Xét thấy, sai sót này không ảnh hưởng đến nội dung, bản chất của vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm. Do đó kháng nghị của Viện kiểm sát về nội dung này là có căn cứ, nên cần chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk,

sửa bản án sơ thẩm phần tuyên xử về yêu cầu phạt cọc và án phí sơ thẩm mà nguyên đơn phải chịu.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu và không đặt ra giải quyết yêu cầu của nguyên đơn về việc phạt cọc. Do đó, bản án sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm số tiền 10.000.000 đồng, về yêu cầu đòi khoản phạt cọc không được chấp nhận, là không đúng, nên cần sửa bản án sơ thẩm về phần án phí, cụ thể nguyên đơn ông Nguyễn Quang L không phải chịu án phí sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Đối với bị đơn ông Nguyễn Minh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch về khoản tiền cọc phải trả, cụ thể án phí phải chịu là: 200.000.000 đồng x 5 % = 10.000.000 đồng.

[4.2] Do chấp nhận một phần kháng cáo và sửa bản án sơ thẩm, nên người kháng cáo ông Nguyễn Quang L không phải chịu án phí phúc thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét và đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 167/2021/DS-ST ngày 09/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk về phần nội dung và án phí.

Áp dụng: Điều 117, Điều 122, Điều 123 và Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 26 và Điều 29 của 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang L.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31/3/2021, giữa ông Nguyễn Quang L và ông Nguyễn Minh T, là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Nguyễn Minh T có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Quang L số tiền cọc đã nhận là 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 suất của số

tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không đặt ra giải quyết yêu cầu của ông Nguyễn Quang L về việc buộc Nguyễn Minh T phải trả khoản tiền phạt cọc.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Nguyễn Minh Tr phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Nguyên đơn ông Nguyễn Quang L không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Quang L số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) mà bà Đinh Thị Thu T đã nộp thay ông L theo biên lai thu số 60AA/2021/0004140 ngày 31/5/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Quang L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Quang L số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng mà ông Nguyễn Quang L đã nộp theo biên lai thu số 60AA/2021/0009761, ngày 01/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, 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, Điều 7, Điều 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:
- TAND tối cao (Vụ 2);
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02 bản);
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- VKSND Tp.Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp.B;
- Đương sự;
- Lưu Hồ sơ.

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

(Đã ký)

Trương Công Bình