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

Bản án số: 431a/2023/DS-PT

Ngày 22 - 12 - 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 Duy Thuấn.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hằng, ông Nguyễn Ngọc Sâm.

- Thư ký phiên toà: Ông Vũ Văn Hoàng - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 12 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 354/2023/TLPT-DS, ngày 25 tháng 10 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST, ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 373/2023/QĐ-PT, ngày 17 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn*:** Ông S, sinh năm 1984. Trú tại: Thôn 2 xã E1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Chỗ ở hiện nay: Thôn 7, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Ông Lê Thành N, sinh năm 1987. Địa chỉ: 467 L, phường ET, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

- Bị đơn: Ông Nguyễn Trung Th, sinh năm 1956 và bà Hoàng Thị Th1, sinh năm 1964. Trú tại: Thôn 4, xã E1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Th, bà Th1: Ông Nguyễn Thành Tr, sinh năm 1991. Trú tại: Thôn 4, xã E1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: bà Hoàng Thị Thanh T – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư H. Địa chỉ: 84/6 GP, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Nguyên đơn ông ông S trình bày:***

Ngày 30/4/2022 ông S cùng vợ chồng ông Nguyễn Trung Th và bà Hoàng Thị Th1 ký kết Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 210, tờ bản đồ số 20 tại xã E1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, với diện tích là 9.000 m², giá thỏa thuận là 900.000.000 đồng. Bị đơn cho biết, trong 9.000 m² có khoảng 6.810 m² đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông Th, bà Th1 (đang thế chấp tại Ngân hàng Sacombank) và diện tích 3.100 m² chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Nhưng ông S vẫn đồng ý đặt cọc và thỏa thuận thời gian công chứng lâu hơn để phía ông Th, bà Th1 có thể trả nợ Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận QSD đất ra để làm thủ tục sang tên cho ông S. Theo thỏa thuận ông S đã đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn công chứng là 90 ngày kể từ ngày 30/4/2022 đến ngày 30/7/2022.

Trong thời hạn 90 ngày ông Nguyễn Trung Th và bà Hoàng Thị Th1 phải làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 210, tờ bản đồ số 20 đủ diện tích nêu trên, sau đó 02 bên sẽ ra phòng công chứng huyện C để làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất và ông S có trách nhiệm giao đủ số tiền còn lại cho ông Th, bà Th1. Khi hết thời hạn quy định ông Th, bà Th1 vẫn chưa làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên xin gia hạn thêm 60 ngày, đến ngày 30/9/2022 và được ông S đồng ý.

Đến ngày 30/9/2022 ông S yêu cầu ông Th, bà Th1 ra phòng công chứng huyện C làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bị đơn không đi và vẫn chưa làm xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Trung Th, bà Hoàng Thị Th1 trả lại cho ông S 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) tiền đặt cọc và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng số tiền là 400.000.000 đồng.

**** Bị đơn ông Nguyễn Trung Th, bà Hoàng Thị Th1 và người đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Ngày 30/4/2022, ông Th, bà Th1 có lập hợp đồng đặt cọc với ông S để chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 210, tờ bản đồ số 20 của xã E1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với diện tích là 9.000 m², trị giá là 900.000.000 đồng là đúng thực tế. Thời điểm lập hợp đồng đặt cọc thì chỉ có khoảng 6.800 m² đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất và đang thế chấp thửa tại ngân hàng Sacombank; còn diện tích 3.100 m² chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Tuy nhiên ông S vẫn đồng ý đặt cọc và cho thời gian làm thủ tục chuyển nhượng lâu để ông Th, bà Th1 có thời gian trả nợ ngân hàng và làm giấy chứng nhận QSD đất cho phần diện tích 3100 m² để làm thủ tục sang tên cho ông S.

Hai bên thỏa thuận ông S đặt cọc cho ông Th, bà Th1 200.000.000 đồng trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày 30/4/2022, ông Th, bà Th1 sẽ làm thủ tục sang tên cho ông S và ông S có trách nhiệm trả nốt số tiền còn lại là 700.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận bằng miệng là có thể gia hạn thêm thời gian để hoàn tất thủ tục sang tên nếu như chưa xong. Hết 90 ngày ông Th, bà Th1 vẫn chưa làm được thủ tục nên đã xin gia hạn thêm 60 ngày (30/9/2022) thì ông S đồng ý. Hết thời hạn trên vẫn chưa làm xong giấy tờ nên, đến ngày 29/10/2022, ông S gọi cho ông Th, bà Th1 nói dẫn khách vào bàn bạc mua bán đất nhưng ông Th, bà Th1 không đồng ý vì ông Th, bà Th1 chỉ bán đất cho ông S.

Ngày 30/10/2022 ông S gọi điện yêu cầu ông Th, bà Th1 đến ngày 01/11/2022 phải hoàn tất thủ tục sang tên cho ông để ông S chuyển nhượng đất cho người khác. Đến ngày 01/11/2022 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đã cấp cho ông Th, bà Th1 trích lục của thửa đất 3.100 m² nêu trên. Khoảng 45 ngày sau ông S đến xin lại tiền cọc nhưng ông Th, bà Th1 không đồng ý. Vì vậy, ông Th, bà Th1 không đồng ý với đơn khởi kiện của ông S về việc ông Th, bà Th1 phải trả tiền cọc là 200.000.000 đồng và 200.000.000 đồng phạt cọc. Trường hợp ông S muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông Th, bà Th1 đồng ý bán thửa đất trên cho ông S như thỏa thuận ban đầu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST, ngày 06 tháng 9 năm 2023

của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự;

Căn cứ điểm a khoản 5 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S.

Buộc ông Nguyễn Trung Th và bà Hoàng Thị Th1 phải có nghĩa vụ trả cho ông S số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng. Tổng cộng là 400.000.000 đồng *(Bốn trăm 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, 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, điều 468 BLDS 2015.

Về án phí: Ông Nguyễn Trung Th và bà Hoàng Thị Th1 phải chịu 20.000.000 đồng *(Hai mươi triệu đồng)* án phí dân sự sơ thẩm, chia theo phần mỗi người phải chịu 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng chẵn).

Ông S được nhận lại 10.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2021/0017679, ngày 28/6/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 13/9/2023 ông Nguyễn Trung Th, bà Hoàng Thị Th1 kháng cáo với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Th, bà Th1 giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

- *Về tố tụng:* Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:*

Qua phân tích đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự, đại diện Viện kiểm sát cho rằng kháng cáo của ông Th, bà Th1 là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST, ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C.

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, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 30/4/2022, ông S và ông Th, bà Th1 ký kết hợp đồng nhận tiền cọc nhằm chuyển nhượng QSD đất và toàn bộ tài sản trên đất đối với thửa đất số 210, tờ bản đồ số 20 tại xã E1, huyện C, tỉnh Đắk, với tổng diện tích là 9.000 m², giá thỏa thuận là 900.000.000 đồng. Đất đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 6.810 m² đứng tên ông Nguyễn Trung Th và bà Hoàng Thị Th1. Ông S đã giao tiền đặt cọc cho ông Nguyễn Trung Th và bà Hoàng Thị Th1 là 200.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận kể từ ngày đặt cọc từ ngày 30/4/2022 đến ngày 30/7/2022 phải đi làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng QSD đất tại cơ quan có thẩm quyền. Sau khi công chứng hoàn tất thì ông S phải giao số tiền còn lại cho ông Th và bà Th1. Đây là những tình tiết được các bên đều thừa nhận, không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 BLTTDS.

[2] Nhận thấy tại thời điểm đặt cọc các bên đều biết và xác định trong phần diện tích đất các bên cam kết chuyển nhượng cho nhau có 3.100 m² chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Sau khi kháng cáo, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn giao nộp

bổ sung "Biên bản về việc xử lý hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trung Th, địa chỉ thôn 4, xã E1" ngày 22/7/2022 của Uỷ ban nhân dân xã E1 có nội dung xác định *"Qua kết quả kiểm tra UBND xã xác định diện tích còn thiếu chưa được cấp giấy chứng nhận cho gia đình ông Nguyễn Trung Th khoảng 3090m², tuy nhiên do khu vực nói trên bản đồ đo đạc giải thửa của xã chưa được chi tiết, chưa đúng hiện trạng, còn chồng lấn ranh giới với các chủ sử dụng đất liền kề, nên UBND xã chưa thể thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trung Th. Để có cơ sở đăng ký cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Trung Th theo quy định, UBND xã sẽ thẩm tra xác minh các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan để báo cáo đề xuất huyện xử lý các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chồng lấn trước khi xử lý hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trung Th theo đúng quy định."*

Từ tài liệu nêu trên, có cơ sở để xác định trong thời hạn đặt cọc, bị đơn đã liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục công nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên do yếu tố khách quan, nên không thực hiện được việc đăng ký quyền sử dụng đất trong thời hạn đặt cọc. Do đó việc không thực hiện được hợp đồng trong thời hạn đặt cọc là do yếu tố khách quan, không phải lỗi của bị đơn.

Mặt khác, theo quy định tại Điều 168 của luật đất đai 2013 quy định về thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất như sau *"1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận…"*

Cả nguyên đơn và bị đơn đều biết tại thời điểm thoả thuận đặt cọc, bị đơn chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, nên bị đơn chưa có quyền chuyển nhượng đối với diện tích khoảng 3.100m² đất nêu trên. Nhưng các bên vẫn xác lập giao dịch, do đó, hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật dân sự. Tại Điều 408 của Bộ luật dân sự quy định:

"1. Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu.

2. Trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, trừ trường hợp bên kia biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được."

Xét thấy, Hợp đồng đặt cọc giữa các bên vô hiệu ngay tại thời điểm xác lập do không đủ điều kiện chuyển nhượng nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Vì Hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, HĐXX cần tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 30/4/2022 giữa ông Nguyễn Trung Th, bà Hoàng Thị Th1 và ông S là vô hiệu và buộc ông Nguyễn Trung Th, bà Hoàng Thị Th1 phải trả lại cho ông S 200.000.000 đồng tiền đặt cọc thì mới đúng theo quy định pháp luật.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, nhận thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Trung Th và bà Hoàng Thị Th1. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 30/4/2022 giữa ông Nguyễn Trung Th, bà Hoàng Thị Th1 và ông S là vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Trung Th, bà Hoàng Thị Th1 phải trả lại cho ông S 200.000.000 đồng tiền đặt cọc; Bác một phần kháng cáo của bị đơn về yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông S đối với yêu cầu phạt cọc 200.000.000 đồng.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần nên ông Nguyễn Trung Th, bà Hoàng Thị Th1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Trung Th, bà Hoàng Thị Th1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST, ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C.

[2] Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 147; Điều 235 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 168 Luật đất đai 2014;

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

Căn cứ Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 30/4/2022 giữa ông Nguyễn Trung Th, bà Hoàng Thị Th1 và ông S là vô hiệu.

2. Buộc ông Nguyễn Trung Th và bà Hoàng Thị Th1 phải trả lại cho ông S 200.000.000 đồng tiền đặt cọc.

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, Điều 468 của BLDS 2015.

3. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông S đối với yêu cầu phạt cọc 200.000.000 đồng.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Nguyễn Trung Th, bà Hoàng Thị Th1 phải chịu 10.000.000 đồng *(Mười mươi triệu đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm. Chia theo phần, mỗi người phải chịu 5.000.000 đồng *(Năm triệu đồng chẵn).*

- Nguyên đơn ông S phải chịu 10.000.000 đồng *(Mười mươi triệu đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 10.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AM/2021/0017679, ngày 28/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Trung Th, bà Hoàng Thị Th1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Nguyễn Trung Th, bà

Hoàng Thị Th1 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số... của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

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.

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

[4] Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02);
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Duy Thuấn