

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 294/2023/DS-PT

Ngày: 07/9/2023

“*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 Văn Bằng.

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Tuyết và bà Lưu Thị Thu Hường.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Thành Trung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 07 tháng 9 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: 197/2023/TLPT-DS ngày 10/7/2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2023/DS-ST ngày 26/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 251/2023/QĐXX-PT ngày 07/8/2023 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Hồ Thị Đ; sinh năm 1940;

Địa chỉ: Thôn Đ, xã M, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành L. Địa chỉ: 80 Hai Bà T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Diễm: Luật sư Đào Ngọc M – Luật sư của Công ty TNHH Luật sư H– Chi Nhánh Buôn Ma Thuột; Địa chỉ: 80 Hai Bà T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; (Vắng mặt).

2. **Bị đơn:** Bà Lương Thị T và ông Huỳnh L.

Địa chỉ: Thôn 7, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Bích C. Địa chỉ: 32 Mai Hắc Đ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Người kháng cáo: Bị đơn ông Huỳnh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thành L, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp luật sự Đào Ngọc M trình bày như sau:

Ngày 28/12/2021 bà Hồ Thị Đ và ông Huỳnh L cùng vợ là bà Lương Thị T thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Đ 3.000 m² đất tại Thôn 7, xã H, Tp B, với số tiền 600.000.000 đồng. Để nhận chuyển nhượng 3.000m² đất nêu trên. Bà Đ đã đặt cọc cho ông Huỳnh L và bà Lương Thị T số tiền 200.000.000 đồng được chia làm 2 lần: Lần 1, ngày 28/12/2021 cọc với số tiền 10.000.000 đồng và lần 2, ngày 06/01/2022 cọc với số tiền 190.000.000 đồng.

Ông Huỳnh L và bà Lương Thị T cam kết trong vòng 5 tháng kể từ ngày 28/12/2021 sẽ hợp nhất 2 thửa đất gồm thửa số 355, tờ bản đồ 20 và thửa 1436, tờ bản đồ 20, để tách ra 3000m² chuyển nhượng cho bà Đ nhưng cho đến nay đã quá thời hạn trong hợp đồng đặt cọc nhưng ông L và bà T vẫn không chịu thực hiện như cam kết trong hợp đồng đặt cọc, cũng không hoàn trả tiền cọc và tiền phạt cọc cho bà Đ.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Lương Thị T và ông Huỳnh L phải hoàn trả cho bà Đ số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng và 200.000.000 đồng phạt cọc, tổng cộng là 400.000.000 đồng. Ngoài ra, không có ý kiến gì khác.

Đối với quan điểm của phía bị đơn đưa ra là không có thật, không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận.

Tại bản tự khai, quá trình làm việc tại Tòa án đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị Bích C trình bày như sau:

Ông Huỳnh L và bà Lương Thị T là chủ quản lý, sử dụng của 02 quyền sử dụng đất, gồm: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 355 (cũ 207), tờ bản đồ số 20 (cũ 9), diện tích 3629,9m² và Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1436, tờ bản đồ số 20, diện tích 526,4 m². Do cần tiền, ngày 28/12/2021 ông L, bà T có ký Hợp đồng đặt cọc về việc ông L, bà T đồng ý chuyển nhượng cho bà Đ 01 phần thửa đất số 355 (cũ 207), tờ bản đồ số 20 (cũ 9) với diện tích 3.000m². Giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, bà Đ đặt cọc trước cho ông L, bà T 10.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 5 tháng kể từ ngày 28/12/2021 đến ngày 28/05/2022, hai bên giao hẹn vào ngày 28/05/2022 sau khi bà Đ giao đủ tiền cho ông L, bà T các bên sẽ tiến hành lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng. Ngay sau khi ký kết Hợp đồng đặt cọc thì ngày 06/01/2022 bà Đ đã giao cho ông L, bà T số tiền là 190.000.000 đồng và hẹn

đến ngày 28/05/2022 thì sẽ giao đủ số tiền còn lại. Tổng số tiền bà Đ đã giao cho ông L, bà T là 200.000.000 đồng.

Tuy nhiên, sau khi ông L, bà T liên hệ với cán bộ địa chính xã thì được biết các cơ quan có thẩm quyền vừa có công văn thông báo về việc quy định diện tích đất tối thiểu để tách thửa ở cấp xã là 2.000m² nên thửa đất số 355, tờ bản đồ số 20, không thể tách ra phần diện tích 3.000m² được. Vậy nên ông L, bà T đã thỏa thuận lại với bà Đ về việc ông L, bà T sẽ chuyển nhượng cả 02 thửa đất 1436 và thửa đất số 355, với tổng diện tích 4.156,3m² cho bà Đ. Giá chuyển nhượng diện tích 4.156,3m², là 800.000.000 đồng và đã được bà Đ đồng ý. Sau đó nhiều lần ông L, bà T đã đề nghị bà Đ ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng và thanh toán số tiền còn lại thì bà Đ cho biết là bà Đ chưa có tiền nên chưa thực hiện. Nay nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn trả số tiền 200.000.000 đồng đã nhận cọc và số tiền 200.000.000 đồng phạt cọc, với lý do bị đơn không lập thủ tục nhập 02 thửa đất sau đó tách ra 3 sào bán cho bà Đ là không có căn cứ.

Bởi lẽ, sau khi ông L, bà T liên hệ để lập thủ tục tách thửa thì được cơ quan có thẩm quyền cho biết là phần diện tích đất đó không tách thửa được nên hai bên đã thương lượng lại và thống nhất bà Đ sẽ nhận chuyển nhượng toàn bộ 02 lô đất diện tích 4.156,3m². Việc bà Đ không mua 02 thửa đất nêu trên nữa là bà Đ đã vi phạm cam kết giữa các bên nên bà Đ phải mất số tiền cọc 200.000.000 đồng. Nay, với tư cách là đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, không có ý kiến gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 79/2023/DS-ST, ngày 26/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

- Căn cứ Điều 4, Điều 5, Điều 6, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 71, Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 220, Điều 227, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 328 của Bộ luật dân sự.

- Căn cứ Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về việc 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 bà Hồ Thị Đ.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2021 được ký kết giữa bên đặt cọc bà Hồ Thị Đ và bên nhận cọc ông Huỳnh L là vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Huỳnh L và bà Lương Thị T có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn bà Hồ Thị Đ số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Đ buộc bị đơn ông Huỳnh L và bà Lương Thị T có trách nhiệm trả số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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.

Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Huỳnh L và bà Lương Thị T phải chịu 2.500.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Nguyên đơn bà Hồ Thị Đ phải chịu 2.500.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, được khấu trừ vào số tiền 5.000.000 đồng mà ông Nguyễn Thành L đã nộp tạm ứng tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (đã chi phí thẩm định, định giá xong).

Trả lại cho nguyên đơn bà Hồ Thị Đ 2.500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản khi nào thu được của ông Huỳnh L và bà Lương Thị T.

Về án phí: Bị đơn ông Huỳnh L và bà Lương Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn bà Hồ Thị Đ.

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

Ngày 19 và ngày 26/6/2023, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và bị đơn ông Huỳnh L có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 79/2023/DS-ST ngày 26/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm 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, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án, các đương sự đã tuân thủ đúng theo 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 và tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308; Bộ luật tố tụng dân sự - Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

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

[2] Về nội dung: Căn cứ giấy đặt cọc ngày 28/12/2021 thể hiện bà Hồ Thị Đ và ông Huỳnh L cùng vợ là bà Lương Thị T thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Diễm 3.000m² đất tại thôn 7, xã H, thành phố B, với số tiền 600.000.000 đồng. Để thực hiện việc chuyển nhượng 3.000m² đất, bà Đ đã đặt cọc cho ông Huỳnh L và bà Lương Thị T số tiền 200.000.000 đồng cụ thể ngày 28/12/2021 cọc với số tiền 10.000.000 đồng và ngày 06/01/2022 cọc với số tiền 190.000.000 đồng. Ông Huỳnh L và bà Lương Thị T cam kết trong vòng 5 tháng kể từ ngày 28/12/2021 sẽ hợp nhất 2 thửa đất gồm thửa số 355, tờ bản đồ 20 và thửa 1436, tờ bản đồ 20, đều thuộc quyền sử dụng của ông Huỳnh L và bà Lương Thị T để tách ra 3000m² chuyển nhượng cho bà Đ, nhưng sau đó các bên không thực hiện được như cam kết, có tranh chấp nên nguyên đơn bà Đ khởi kiện ra Tòa án giải quyết.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, HĐXX thấy: Ông Huỳnh L và bà Lương Thị T có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Diễm 3.000m², đất tại thôn 7, xã H, thành phố B, diện tích đất này thuộc một phần thửa số 355, tờ bản đồ 20 là đất trồng cây hàng năm khác và thửa số 1436, tờ bản đồ 20 là đất trồng cây lâu năm, 02 thửa không cùng một loại đất, tại biên bản xác minh ngày 11/4/2023 (bút lục 47) Ủy ban nhân dân xã H, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk cung cấp thông tin: thửa đất số 355 và thửa đất 1436 khác nhau về loại đất nên không hợp hai thửa thành một thửa được, không đủ điều kiện để thành một thửa theo quy định của pháp luật. Do đó, sự thỏa thuận này của bà Đ, ông L và bà T đã vi phạm điều cấm của pháp luật. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2021 giữa bà Hồ Thị Đ với ông Huỳnh L là vi phạm khoản 8 Điều 320 và khoản 4, 5 Điều 321 Bộ luật dân sự; Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch đặt cọc nêu trên là vô hiệu và lỗi dẫn tới giao dịch vô hiệu là do cả hai

bên là phù hợp. Vì Hợp đồng đặt cọc nêu trên bị vô hiệu và hai bên đều có lỗi nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự buộc bị đơn ông Huỳnh L và bà Lương Thị T trả lại cho bà Điểm số tiền cọc 200.000.000 đồng là đúng quy định pháp luật.

Bị đơn cho rằng 02 bên đã thỏa thuận lại bà Đ sẽ nhận chuyển nhượng cả 02 thửa đất nêu trên với giá 800.000.000 đồng, các bên thỏa thuận bằng miệng không lập thành văn bản. Tuy nhiên, phía bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào chứng minh 02 bên có thỏa thuận lại về việc bà Đ sẽ nhận chuyển nhượng cả 02 thửa đất nêu. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét yêu cầu của phía bị đơn.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh L và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị Bích C. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2023/DS-ST ngày 26/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh L và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị Bích C. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2023/DS-ST ngày 26/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 38, Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 117, Điều 118, Điều 122, Điều 131, Điều 328, Điều 407, Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 326/2016/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.

[2] Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Đ.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2021 được ký kết giữa bên đặt cọc bà Hồ Thị Đ và bên nhận cọc ông Huỳnh L là vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Huỳnh L và bà Lương Thị T có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn bà Hồ Thị Đ số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Đ buộc bị đơn ông Huỳnh L và bà Lương Thị T có trách nhiệm trả số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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.

[3] Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Huỳnh L và bà Lương Thị T phải chịu 2.500.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Nguyên đơn bà Hồ Thị Đ phải chịu 2.500.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, được khấu trừ vào số tiền 5.000.000 đồng mà ông Nguyễn Thành L đã nộp tạm ứng tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (đã chi phí thẩm định, định giá xong).

Trả lại cho nguyên đơn bà Hồ Thị Đ 2.500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản khi nào thu được của ông Huỳnh L và bà Lương Thị T.

[4]. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Huỳnh L và bà Lương Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn bà Hồ Thị Đ.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh L và bà Phạm Thị Bích C phải chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí số 0002921 ngày 30/6/2023 do ông Phạm Văn V nộp thay tại Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố B.

[5]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị tiếp tục có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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;
- Chi cục THADS Tp.B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Bằng