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

Bản án số: 112/2023/DS-PT
Ngày: 03/3/2023
"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 Huờn.

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dần và ông Nguyễn Duy Thuấn

- 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: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Mở phiên tòa ngày 03 tháng 3 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: 270/2022/TLPT-DS ngày 10/11/2022, về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 157/2022/DS-ST, ngày 09/9/2022 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 số: 12/2023/QĐ-PT, ngày 16/01/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 28/2023/QĐ-PT ngày 16/02/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đặng Thị H - Có mặt

Địa chỉ: Số 51/4 đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Bị đơn: Bà Ngô Thị H1 - Có mặt

Địa chỉ: Liên gia 5, tổ dân phố 9, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phạm Thị T - Văn phòng Luật sư Mai Thanh, Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk - Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 25/01/2021 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đặng Thị H trình bày: Ngày 26/01/2019, bà ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Ngô Thị H1, để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất 225m^2 thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.230m^2 tại phường T, thành phố B; Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà H1 vào ngày 22/01/2010; Diện tích đất bà đặt cọc để nhận chuyển nhượng có tứ cận: hướng Đông giáp đất bà Hồng, bà Thanh, bà Thiệp; hướng Tây giáp nhà bà H1; hướng Nam giáp nhà bà Sâm; hướng Bắc giáp suối nước, giá chuyển nhượng diện tích đất nêu trên là 250.000.000 đồng; khoản tiền đặt cọc là 180.000.000đồng; Các bên thỏa thuận nếu bà không ký kết hợp đồng nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên, thì mất khoản tiền đặt cọc; Nếu bà H1 không thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho bà, thì bà H1 phải hoàn trả lạ cho bà khoản tiền đặt cọc và chịu

phạt bằng 02 lần khoản tiền đặt cọc; Sau khi nhận tiền đặt cọc, trong thời hạn 60 ngày, bà H1 phải làm thủ tục tách thửa diện tích đất nêu trên và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà; bà sẽ thanh toán cho bà H1 khoản tiền còn lại.

Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc: Ngay sau khi hợp đồng đặt cọc được ký kết, bà đã giao cho bà H1 khoản tiền đặt cọc 180.000.000 đồng; Sau đó bà giao thêm cho bà H1 30.000.000 đồng; tổng cộng là 210.000.000 đồng nhưng đến nay bà H1 không tách thửa và chuyển nhượng cho bà diện tích đất nêu trên. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà H1 phải thực hiện hợp đồng đặt cọc là chuyển nhượng cho bà diện tích đất nêu trên; Nếu bà H1 không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, thì phải bồi thường thiệt hại cho bà 1.000.000.000 đồng.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là bà Ngô Thị H1 trình bày: Ngày 26/01/2019, bà ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Đặng Thị H, để giao kết đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất 225m^2 thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.230m^2 tại phường T, thành phố B; Về nội dung hợp đồng đặt cọc, đúng như nguyên đơn đã trình bày; Ngày 26/01/2019, bà H đã giao cho bà khoản tiền đặt cọc 180.000.000 đồng; Sau đó, bà H giao thêm cho bà 30.000.000 đồng. Tuy nhiên, thửa đất số 159 của bà là đất nông nghiệp, nên không thể tách thửa với diện tích 225m^2; Hơn nữa, tại thời điểm bà ký hợp đồng đặt cọc với bà H, thì quyền sử dụng đất thửa đất số 159, bà đang thế chấp tại ngân hàng; Bà đề nghị trả lại cho bà H 210.000.000 đồng mà bà đã nhận cùng với tiền lãi đối với số tiền nêu trên nhưng bà H không đồng ý. Vì vậy, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 157/2022/DS-ST, ngày 09/9/2022 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 c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 220; khoản 2 Điều 227; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 3 Điều 167; khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai; Điều 116; Điều 117; Điều 122; Điều 131 của Bộ luật Dân sự;

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 26/01/2019 giữa bên chuyển nhượng bà Ngô Thị H1 và bên nhận chuyển nhượng bà Đặng Thị H.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được lập ngày 26/01/2019 giữa bên chuyển nhượng bà Ngô Thị H1 và bên nhận chuyển nhượng bà Đặng Thị H đối với thửa đất số 159, tờ bản đồ 17, diện tích 225m^2 thuộc một phần thửa đất số 159, tờ bản đồ 17, diện tích 1.230m^2 tại phường T, thành phố B vô hiệu;

Bà Ngô Thị H1 có nghĩa vụ trả cho bà Đặng Thị H 210.000.000đ đã nhận và bồi thường thiệt hại cho bà H 210.000.000 đồng, tổng số tiền 420.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, lãi suất trong giai đoạn thi hành án, án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/9/2022, nguyên đơn bà Đặng Thị H có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện VKSND tỉnh Đăk Lăk cho rằng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử

đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục giải quyết vụ án. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là bà Đặng Thị H, VKSND tỉnh Đăk Lăk xét thấy: Ngày 26/01/2019, bà Đặng Thị H ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Ngô Thị H1, để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất 225m^2 thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.230m^2 tại phường T, thành phố B; Thửa đất số 159, là đất nông nghiệp, nên không đủ điều kiện để tách thửa với diện tích đất 225m^2. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị H, 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 các 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: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo; Các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

[1] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn còn trong hạn, nên hợp lệ.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là bà Đặng Thị H, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Ngày 26/01/2019, bà Đặng Thị H ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Ngô Thị H1 và giao cho bà H1 khoản tiền đặt cọc 180.000.000 đồng, để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất 225m^2 thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.230m^2 tại phường T, thành phố B; Thửa đất số 159, là đất trồng cây hàng năm, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn U và bà Ngô Thị H1 ngày 22/01/2010; Sau khi ông Úy chết, bà H1 được thừa kế quyền sử dụng đất của ông Úy, đối với thửa đất số 159 và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất cho bà H1 đối với thửa đất số 159 vào ngày 05/3/2015. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng nêu trên, là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng, vì nội dung của hợp đồng là hợp đồng đặt cọc.

Tại Điều IV của hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận: Trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày nhận tiền đặt cọc, bà H1 phải làm thủ tục tách thửa đối với diện tích đất nêu trên, để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H.

[3] Bà Ngô Thị H1 cho rằng quyền sử dụng đất thửa đất số 159, là đất nông nghiệp, nên không thể làm thủ tục tách thửa với diện tích 225m^2. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, không có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ, thửa đất số 159 là đất trồng cây hàng năm nhưng đã được quy hoạch là đất ở đô thị, nên đủ điều kiện để chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở đô thị và tách thửa đối với diện tích đất nêu trên; Thực tế, bà H1 đã tách thửa đất số 159 thành 03 thửa là thửa đất số 275, thửa đất số 276 và thửa đất số 254, tờ bản đồ số 17; Thửa đất số 275, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1 vào ngày 23/11/2021, với diện tích 148,5m^2, trong đó đất ở là 110m^2. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc nêu trên là hợp pháp, có hiệu lực. Do Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng nêu trên, là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tuyên bố hợp đồng vô hiệu là không đúng.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Ngay sau khi hợp đồng đặt cọc được ký kết, bà H đã giao cho bà H1 khoản tiền đặt cọc 180.000.000 đồng; Sau đó, bà H giao thêm cho bà H1 30.000.000 đồng, tổng cộng là 210.000.000 đồng nhưng bà H1 không thực hiện việc

chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa diện tích đất nêu trên, để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, là vi phạm nghĩa vụ hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, có căn cứ để chấp nhận một phần kháng cáo của bà H, sửa một phần bản án sơ thẩm và tuyên xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H, buộc bà H1 phải trả lại cho bà H 210.000.000đ đã nhận và khoản tiền phạt cọc theo hợp đồng là 180.000.000đ x 2 = 360.000.000đ.

Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc xác định lại nghĩa vụ án phí dân sự sơ thẩm đối với bà Ngô Thị H1; bà Đặng Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đặng Thị H, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 328 BLDS năm 2015; Hợp đồng đặt cọc, được ký kết ngày 26/01/2019, giữa bà Đặng Thị H và bà Ngô Thị H1; khoản 4 Điều 26; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị H.

1. Buộc bà Ngô Thị H1 phải trả lại cho bà Đặng Thị H 210.000.000 đồng đã nhận và khoản tiền phạt cọc là 360.000.000 đồng, tổng cộng là 570.000.000đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị H về việc buộc bà Ngô Thị H1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc là chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, đối với diện tích đất 225m^2 thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 17, tại phường T, thành phố B.

Về án phí: Bà Ngô Thị H1 phải chịu 26.800.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm; Bà Đặng Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số: 0021457 ngày 30/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

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.

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

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

(Đã ký)

Nguyễn Huờn

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố Buôn Ma Thuột;
- CC THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ.