

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 213/2023/DS - PT
Ngày 28 – 6 – 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: Bà Đinh Thị Tuyết

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dân và bà Nguyễn Thị Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương Giang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc tham gia phiên tòa: Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên

Ngày 28 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 114/2023/TLPT- DS ngày 17 tháng 5 năm 2023.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2023/DS - ST ngày 24/3/2023 của Toà án nhân dân huyện Lắc bị kháng cáo, kháng nghị

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 148./2023/QĐ - PT ngày ngày 08 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Hà Duyên T ; địa chỉ: Thôn Y 3, xã Đắc L, huyện L , tỉnh Đắc Lắc (Có mặt).

- Bà Ngô Thị 1 ; địa chỉ: Tổ dân phố K, thị trấn L , huyện L , tỉnh Đắc Lắc(vắng mặt).

*** Bị đơn:** Bà Lê Thị Út H và ông Huỳnh Ngọc M ; cùng địa chỉ: Thôn Y 3, xã Đắc L, huyện L , tỉnh Đắc Lắc (Có mặt).

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Lê Văn L ; địa chỉ: Tổ 1, ấp 5, xã Tân Đ, huyện C , thành phố Hồ Chí Minh(vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bà Lê Thị Út H

- Người kháng nghị : Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 02 tháng 6 năm 2022 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Hà Duyên T, bà Ngô Thị H1 trình bày:

Ngày 28/3/2022 ông Hà Duyên T , bà Ngô Thị H1 đặt cọc cho Bà Lê Thị Út H và ông Huỳnh Ngọc M 30.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 629, tờ bản đồ số 46, địa chỉ thửa đất: xã Đăk L , huyện L , tỉnh Đắk Lắk, giá chuyển nhượng 1.700.000.000 đồng. Khi đặt cọc hai bên lập “Hợp đồng đặt cọc về việc Mua bán nhà đất” và thỏa thuận đến ngày 28/5/2022 sau khi công chứng xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ trả hết số tiền còn lại. Sau khi đặt cọc thì ông T , bà H1 mới biết thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của ông Lê Văn L . Ông L đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 141924 ngày 09/3/2022. Nên ông T , bà H1 không giao kết hợp đồng nữa và yêu cầu trả lại tiền đặt cọc, nhưng bà H , ông M không chấp nhận.

Nay Nên ông T , bà H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc V/v mua bán nhà đất” giữa bà H , ông M với ông T , bà H1 để chuyển nhượng thửa đất số 629, tờ bản đồ số 46, địa chỉ thửa đất: xã Đăk L , huyện L , tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu, đồng thời yêu cầu bà H , ông M phải trả cho ông T , bà H1 30.000.000 đồng đã đặt cọc.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Huỳnh Ngọc M và bà Lê Thị Út H cùng trình bày:

Ngày 28/3/2022 bà H , ông M có nhận đặt cọc của ông T , bà H1 30.000.000 đồng để chuyển nhượng thửa đất số 629, tờ bản đồ số 46, địa chỉ thửa đất: xã Đăk L , huyện L , tỉnh Đắk Lắk, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ141924, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/3/2022 cho ông Lê Văn L . Thửa đất này do ông, bà chung tiền với ông L để nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T1. Tuy nhiên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì chỉ đứng tên một mình ông Lê Văn L . Hai bên thỏa thuận khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông L sẽ về ký và làm các thủ tục chuyển nhượng cho ông T , bà H1.

Ngày 10/5/2022 ông Lê Văn L ủy quyền cho bà H được quyền chuyển nhượng thửa đất trên, nhưng ông T, bà H1 không nhận chuyển nhượng nữa và muốn thương lượng lại giá chuyển nhượng.

Nay Nên ông T, bà H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc V/v mua bán nhà đất” ký ngày 28/3/2022 giữa bà H, ông M với ông T, bà H1 là vô hiệu. Đồng thời buộc bà H, ông M phải trả lại cho ông T, bà H1 30.000.000 đồng đã đặt cọc. Thì bà H, ông M không đồng ý, vì Nên ông T, bà H1 đã đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng sau đó không nhận chuyển nhượng nữa thì không có quyền đòi lại số tiền đã đặt cọc.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L trình bày:

Thửa đất mà ông T, bà H1 đặt cọc 30.000.000 đồng cho ông Minh, bà Hiền để nhận chuyển nhượng có nguồn gốc của ông Minh, bà Hiền và ông chung tiền để nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T1. Nay ông T, bà H1 không nhận chuyển nhượng nữa mà yêu cầu bà H, ông M trả lại tiền đặt cọc thì ông không đồng ý, vì ông T, bà H1 không nhận chuyển nhượng thửa đất trên nữa thì không có quyền đòi lại tiền đặt cọc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS - ST ngày 24/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk đã 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, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228, khoản 1 Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, khoản 2 Điều 131, Điều 194, Điều 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Khoản 1 Điều 168, điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013.

Khoản 3 Điều 27 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Duyên T, bà Ngô Thị H1.

2. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao kết ngày 28/3/2022 giữa ông Hà Duyên T, bà Ngô Thị H1 và bà Lê Thị Út H, ông Huỳnh Ngọc M để chuyển nhượng thửa đất số 629, tờ bản đồ số 46, địa chỉ thửa đất tại xã Đăk Li, huyện L, tỉnh Đắk Lắk, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 141924, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/3/2022 cho ông Lê Văn L là vô hiệu.

3. Buộc bà Lê Thị Út H ông Huỳnh Ngọc M phải trả cho ông Hà Duyên T , bà Ngô Thị H1 số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng (Ba mươi 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 tất cả các khoản tiền, 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

Ngày 06/4/2023, bị đơn bà Lê Thị Út H có đơn kháng cáo, ngày 03/4/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lắk ban hành Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS với cùng nội dung: Đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2022 giữa ông T , bà H1 với ông M , bà H và buộc bà H , ông M trả lại số tiền 30.000.000 đồng cho ông T , bà 1

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn bà Lê Thị Út H vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk vẫn giữ nguyên nội dung Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ – VKS – DS ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

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: Đề nghị HĐXX phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, Đề nghị chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ – VKS – DS ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Út H ; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS - ST ngày 24/3/2023 của Toà án nhân dân huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Út H làm trong thời hạn luật định, có nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ. Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 03/4/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk làm trong hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Xét tính hợp pháp của Hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2022 giữa ông Huỳnh Ngọc M , bà Lê Thị Út H với ông Hà Duyên T , bà Ngô Thị H1, thấy rằng: Ngày 28/3/2022, các bên lập hợp đồng đặt cọc là để nhằm bảo đảm cho việc chuyển nhượng thửa đất số 629, tờ bản đồ số 46, tại xã Đăk L , huyện L , tỉnh Đắk Lắk. Được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 141924 ngày 09/3/2022 cho ông Lê Văn L . Tại thời điểm đặt cọc, ông Lê Văn L chưa uỷ quyền cho ông M , bà H được xác lập, thực hiện các giao dịch dân sự liên quan đến thửa đất nói trên nên việc bà H , ông M đứng ra xác lập hợp đồng đặt cọc với ông T , bà H1 là vi phạm điều cấm của luật. Do đó hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2022 giữa ông Huỳnh Ngọc M , bà Lê Thị Út H với ông Hà Duyên T , bà Ngô Thị H1 là vô hiệu.

Tại thời điểm đặt cọc, ông Hà Duyên T , bà Ngô Thị H1 đã biết ông M , bà H không phải là chủ sử dụng đất, cũng chưa được chủ sử dụng đất uỷ quyền xác lập hợp đồng nhưng vẫn đồng ý ký kết hợp đồng đặt cọc nên ông T , bà H1 cũng có lỗi trong việc dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu. Do các bên đều có lỗi nên cấp sơ thẩm Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa ông Hà Duyên T , bà Ngô Thị H1 với bà Lê Thị Út H , ông Huỳnh Ngọc M được ký ngày 28/3/2022 là vô hiệu. Buộc ông và bà Lê Thị Út H , ông Huỳnh Ngọc M phải trả cho ông Hà Duyên T , bà Ngô Thị H1 số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng là có cơ sở. Vì vậy, đơn kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Út H và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân huyện Lắc là không có căn cứ để chấp nhận.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên bà Lê Thị Út H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Út H ;
- Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ – VKS – DS ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lắc.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS - ST ngày 24/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Điều luật áp dụng: Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 123; khoản 2 Điều 131, Điều 194, Điều 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Khoản 1 Điều 168, điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Khoản 3 Điều 27 ; Khoản 1 Điều 29 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.

[3]. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Duyên T , bà Ngô Thị H1:

[3.1]. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao kết ngày 28/3/2022 giữa ông Hà Duyên T , bà Ngô Thị H1 với bà Lê Thị Út H , ông Huỳnh Ngọc M để chuyển nhượng thửa đất số 629, tờ bản đồ số 46, địa chỉ thửa đất tại xã Đăk L , huyện L , tỉnh Đắk Lắk, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 141924, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/3/2022 cho ông Lê Văn L là vô hiệu.

[3.2]. Buộc bà Lê Thị Út H , ông Huỳnh Ngọc M phải trả ông Hà Duyên T , bà Ngô Thị H1 số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng (*Ba mươi 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 tất cả các khoản tiền, 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Út H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0020952 ngày 11/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lắc.

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.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND H. Ea Kar;
- Chi cục THADS H. Ea Kar;

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(đã ký)

- Đăng Cổng TTĐT TANDTC
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Đinh Thị Tuyết