

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 369/2023/DS-PT

Ngày: 29/11/2023

“V/v: Tranh chấp hợp đồng

Đặt cọc”

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

**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 Huân.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Đức và ông Nguyễn Văn Bằng

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Quang Hùng - 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 29 tháng 11 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: 255/2023/TLPT-DS ngày 06/10/2023, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST, ngày 14/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 297/2023/QĐ-PT, ngày 27/10/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 276/2023/QĐ-PT ngày 22/11/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông H - Có mặt.

Địa chỉ: Buôn R, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn:

1. Ông Ngô Thanh T và bà Đinh Thị M.

Địa chỉ: Thôn 1, xã AB, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bà Ngô Thị Mỹ H1.

Địa chỉ: Số 27 đường Nguyễn Trãi, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Quốc V - Có mặt (theo văn bản ủy quyền ngày 26/5/2023).

Địa chỉ: Số 116/33/6 đường NCT, phường TA, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Th.

Địa chỉ: Buôn R, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông H - Có mặt (theo văn bản ủy quyền ngày 10/3/2023).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 06/8/2022 và quá trình tham gia giải quyết vụ án, nguyên đơn là Ông H trình bày: Ngày 29/4/2022, ông ký kết hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông Ngô Thanh T, bà Đinh Thị M và bà Ngô Thị Mỹ H1 là con của ông T, bà M, để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất 6.000m² tại thôn 1, xã AB, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, với giá chuyển nhượng 6.350.000.000đ; Trong đó, có 2.925m² đất, thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 17, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 12/11/2001; Diện tích đất còn lại, có nguồn gốc được Lâm trường Lâm nông nghiệp K giao đất cho hộ gia đình ông Ngô Thanh T sử dụng, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Ngay sau khi hợp đồng đặt cọc được ký kết, ông đã giao cho ông T, bà M và bà H1 khoản tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ; Các bên thỏa thuận đến ngày 29/5/2022, ông sẽ thanh toán tiếp cho ông T, bà M và bà H1 2.000.000.000đ; Khoản tiền còn lại, ông sẽ thanh toán vào ngày 29/6/2022, sau khi ông T, bà M và bà H1 cung cấp đầy đủ giấy tờ liên quan đối với diện tích đất nêu trên và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông.

Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc: Ngày 08/5/2022, ông liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, để làm thủ tục trích lục bản đồ đối với diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì được biết diện tích đất này thuộc lòng hồ nước thủy lợi ET, thuộc xã AB, huyện K, do Nhà nước quản lý, nên không thể cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông T được; ông đã thông báo việc này cho gia đình ông T biết và yêu cầu trả lại cho ông khoản tiền đã đặt cọc nhưng ông T, bà M và bà H1 không đồng ý. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 29/4/2022, giữa ông và ông T, bà M, bà H1 vô hiệu; buộc ông T, bà M, bà H1 trả lại cho ông số tiền đặt cọc 1.000.000.000đ, ông không yêu cầu phạt cọc.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là ông Ngô Thanh T, bà Đinh Thị M, bà Ngô Thị Mỹ H1 trình bày: Về nội dung hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 29/4/2022, để bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất 6.000m² tại thôn 1, xã AB, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đúng như nguyên đơn đã trình; Trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông và các bà, đã thông báo cho Ông H biết về tình trạng pháp lý đối với diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Ông H đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên và đặt cọc 1.000.000.000đ. Vì vậy, ông và các bà, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thu trình bày: Bà là vợ Ông H; Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ông H.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2023/DS-ST, ngày 014/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, 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 144; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 2 Điều 228; khoản 1 Điều 235; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm c khoản 1 Điều 117; Điều 122; Điều 123; khoản 2 Điều 131; Điều 194; Điều 288; Điều 328; Điều 407 BLDS năm 2015; khoản 1 Điều 168; điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông H.

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 29/4/2022, giữa Ông H với ông Ngô Thanh T, bà Đinh Thị M, bà Ngô Thị Mỹ H1, để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với 6.000m² đất, tại thôn 1, xã AB, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; trong đó có 2.925m² đất thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 17, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 12/11/2001 và diện tích đất còn lại liền kề với thửa đất số 82 vô hiệu.

2. Buộc ông Ngô Thanh T, bà Đinh Thị M, bà Ngô Thị Mỹ H1 phải liên đới trả lại cho Ông H và bà Nguyễn Thị Thu số tiền đặt cọc 1.000.000.000đ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về 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 24/7/2023, bị đơn là bà Đinh Thị M, ông Ngô Thanh T và bà Ngô Thị Mỹ H1, 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 Đắk Lắk 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 Đinh Thị M, ông Ngô Thanh T và bà Ngô Thị Mỹ H1, VKSND tỉnh Đắk Lắk xét thấy: Ngày 29/4/2022, Ông H ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Ngô Thanh T, bà Đinh Thị M, bà Ngô Thị Mỹ H1 và giao cho ông T, bà M và bà H1 khoản tiền đặt cọc 1.000.000.000đ, để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất 6.000m², tại thôn 1, xã AB, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; trong đó, có 2.925m² đất thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 17, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Diện tích đất còn lại, hiện tại thuộc lòng hồ nước thủy lợi ET do nhà nước quản lý, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Việc các bên ký kết hợp đồng đặt cọc, để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau, là vi phạm điều cấm của luật. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử, hợp đồng đặt cọc nêu trên vô hiệu, là có căn cứ; đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, 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; bị đơn không rút 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 bị đơn còn trong hạn, nên hợp lệ.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn là ông Ngô Thanh T, bà Đinh Thị M và bà Ngô Thị Mỹ H1, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Ngày 29/4/2022, Ông H ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Ngô Thanh T, bà Đinh Thị M, bà Ngô Thị Mỹ H1 và giao cho ông T, bà M và bà H1 khoản tiền đặt cọc 1.000.000.000đ, để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất 6.000m², tại thôn 1, xã AB, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; trong đó, có 2.925m² đất, thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 17, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Diện tích đất còn lại, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Diện tích đất này, có nguồn gốc do Lâm trường Lâm nông nghiệp K, giao đất cho hộ gia đình ông Ngô Thanh T sử dụng; hiện tại thuộc lòng hồ thủy lợi ET, thuộc xã AB, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, do Nhà nước quản lý; Việc các bên ký kết hợp đồng đặt cọc, để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau, là vi phạm điều cấm của luật. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 29/4/2022, giữa Ông H và ông Ngô Thanh T, bà Đinh Thị M, bà Ngô Thị Mỹ H1 để chuyển nhượng 6.000m² đất nêu trên vô hiệu, là có căn cứ, đúng với quy định của pháp luật; Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, bà M và bà H1, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của ông T, bà M, bà H1 không được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận; ông T, bà M, bà H1 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 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Ngô Thanh T, bà Đinh Thị M và bà Ngô Thị Mỹ H1; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 123, khoản 2 Điều 131 BLDS năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số:326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông H.

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 29/4/2022, giữa Ông H và ông Ngô Thanh T, bà Đinh Thị M, bà Ngô Thị Mỹ H1, để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với 6.000m² đất, tại thôn 1, xã AB, huyện K, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

2. Buộc ông Ngô Thanh T, bà Đinh Thị M, bà Ngô Thị Mỹ H1 phải liên đới hoàn trả cho Ông H và bà Nguyễn Thị Thu số tiền đặt cọc đã nhận 1.000.000.000đ.

Về án phí phúc thẩm: Bà Ngô Thị Mỹ H1, bà Đinh Thị M và ông Ngô Thanh T, mỗi người phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm phúc thẩm và được khấu trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí, mỗi người đã nộp tại các biên lai số:0015556, số: 0015557, số: 0015559 ngày 25/7/2023, của Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

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:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND H. Krông Ana;
- Chi cục THADS H. K;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Huồn