

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

TỈNH ĐẮK LẮK

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 07/2024/DS-PT

Ngày: 04-01-2024

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà **Đinh Thị Tuyết**.

Các Thẩm phán: Ông Trương Công Bình, ông Hoàng Kim Khánh.

Thư ký phiên toà: Ông Hoàng Văn Nam – Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham dự phiên toà: Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 474/2023/TLPT-DS ngày 30/11/2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2023/DS-ST Ngày 15 tháng 9 năm 2023 Tòa án nhân dân huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 465/QĐ-PT ngày 14/12/2023 giữa các đương sự;

1. *Nguyên đơn:* Ông **Lê Hoàng P**, sinh năm 1962, bà **Trần Thị T**, sinh năm 1959; địa chỉ: **Thôn A, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk** (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông **Bùi Xuân L**, sinh năm 1958; địa chỉ: **Thôn D, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk** (có mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Bà **Đinh Thị L1**, sinh năm 1968; trú tại: **Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk** (có mặt).

3. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông **Bùi Xuân L**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày: Ngày 22/12/2021, vợ chồng nguyên đơn có thoả thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông **Bùi Xuân L** 02 thửa đất ước chừng có diện tích khoảng 07 ha (70.000 m²). Lúc nhận chuyển nhượng hai bên chưa đo đạc đất trên thực địa. Khi chuyển nhượng hai bên viết giấy tay là “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất” các bên có ký nhận, có ông **Trương Văn H** là người làm chứng. Giấy này được lập thành 02 bản, nguyên đơn giữ 01 bản và phía ông **L** giữ 01 bản. Giá chuyển nhượng thoả thuận như sau: Thửa thứ nhất khoảng 03 ha, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng/ 01 ha x 03 ha = 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu đồng). Thửa thứ 02 khoảng 04 ha, giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng/ 01 ha x 04 ha

= 800.000.000 (Tám trăm triệu đồng). Tổng giá tiền chuyển nhượng cho cả 02 thửa là 2.200.000.000 (Hai tỷ hai trăm triệu đồng). Hai bên thỏa thuận miệng với nhau giá chuyển nhượng như trên, nhưng khi đo bàn giao đất, nếu đất vượt diện tích như thỏa thuận thì bên mua phải trả thêm tiền cho bên bán, nếu diện tích đất thiếu thì bên bán sẽ trừ lại tiền cho bên mua. Do chưa bàn giao đất thực địa, ông L vẫn là người quản lý và sử dụng các thửa đất trên. Nguyên đơn đặt cọc trước cho ông L số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu đồng). Số tiền còn lại là 1.700.000.000 (Một tỷ bảy trăm triệu đồng) hai bên thỏa thuận ông bà trả làm 02 lần; Lần 01 vào ngày 10/4/2022 (âm lịch) trả số tiền 1.000.000.000 (Một tỷ đồng); Lần 02 khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trả hết số tiền 700.000.000 (Bảy trăm triệu đồng). Đến ngày 09/4/2022 (âm lịch) nguyên đơn đến nhà ông L để giao tiền như thỏa thuận thì con ông L đã chửi bới, xúc phạm dẫn đến hai bên xảy ra mâu thuẫn, không giao được tiền cho ông L và nguyên đơn bỏ ra về. Do hai bên xảy ra mâu thuẫn nên ngày 10/4/2022 âm lịch nguyên đơn làm đơn đề nghị lên Công an xã C, huyện E nhờ giải quyết vụ việc, nhưng ông L không đồng ý chuyển nhượng đất và cũng không đồng ý trả lại tiền cọc cho nguyên đơn. Hơn nữa, tại thời điểm nhận chuyển nhượng ông L nói đất đã được cấp giấy CNQSD đất, nhưng thực tế khi xảy ra tranh chấp thì nguyên đơn mới biết thửa đất này chưa được cấp giấy CNQSD đất.

Do đó, nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết tuyên “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2021” giữa vợ chồng nguyên đơn với ông Bùi Xuân L là vô hiệu. Đồng thời, yêu cầu ông Bùi Xuân L phải trả cho ông bà số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), không yêu cầu phạt cọc.

Bị đơn ông Bùi Xuân L trình bày: Vào ngày 22/12/2021 ông có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông P, bà T gồm 02 thửa đất, có diện tích khoảng 07 ha (70.000 m²), đất chưa có giấy CNQSD đất. Đất có nguồn gốc một phần được nhà nước cấp cho ông và một phần ông mua thêm của một số hộ dân khác trên đất có trồng cây Điều. Hai bên có thỏa thuận như nguyên đơn đã trình bày. Hiện nay, ông P, bà T đề nghị Tòa án giải quyết tuyên vô hiệu “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2021” giữa ông P, bà T với ông. Đồng thời, yêu cầu ông phải trả cho ông P, bà T số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc thì ông không đồng ý, vì lý do ông không sai hợp đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp đã quyết định:

Căn cứ Điều 117, 122, 123, 131, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của ông Lê Hoàng P và bà Trần Thị T đối với ông Bùi Xuân L.

Tuyên bố “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2021” giữa ông Lê Hoàng P, bà Trần Thị T với ông Bùi Xuân L là vô hiệu.

Buộc ông Bùi Xuân L phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Hoàng P và bà Trần Thị T số tiền 500.000.000^d (Năm trăm triệu đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo .

Ngày 25/9/2023, ông **Bùi Xuân L** kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký 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. Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại số tiền nhận cọc và không yêu cầu phạt cọc. Cấp sơ thẩm không đình chỉ đối với yêu cầu phạt cọc là thiếu sót nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 – Chấp nhận kháng cáo của bị ông **Bùi Xuân L** sửa bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk theo hướng chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu buộc ông **Bùi Xuân L** phải trả số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng cho ông **Lê Hoàng P** và bà **Trần Thị T** và Đình chỉ đối với yêu cầu phạt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên;

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn ông **Bùi Xuân L** làm trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông **Bùi Xuân L**, Hội đồng xét xử thấy:

Theo “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/12/2021” thì ông **P**, bà **T** và ông **L** có thỏa thuận với nhau chuyển nhượng diện tích đất khoảng 07 ha (70.000 m²) tọa lạc tại xã **C**, huyện **E**, tỉnh **Đắk Lắk**. Ông **P**, bà **T** đã đặt cọc cho ông **L** số tiền 500.000.000 đồng. Ông **L** chưa bàn giao đất cho ông **P**, bà **T**. Các bên đều thừa nhận toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy CNQSD đất (*chưa có giấy tờ gì chứng minh đó là đất của ông L*). Hơn nữa, qua xem xét thẩm định tại chỗ xác định một phần đất ông **L** chuyển nhượng cho ông **P**, bà **T** là của người khác. Cụ thể thửa đất số 01 tờ bản đồ số 43 diện tích 1269,1 m² mang tên bà **Nguyễn Thị P1**; thửa đất số 01 tờ bản đồ số 46 diện tích 1200,6 m² mang tên ông **Bùi Xuân H1**. Nên việc ông **L** chuyển nhượng đất cho ông **P1**, bà **T** đã vi phạm quy định tại Điều 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013. Do đó, việc giao kết đặt cọc giữa ông **P1**, bà **T** với ông **L** ngày 22/12/2021 là vô hiệu. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông **P1**, bà **T** đã thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ buộc bị đơn trả lại tiền đã nhận cọc và không yêu cầu phạt cọc nên Bản án sơ thẩm buộc ông **Bùi Xuân L** phải trả cho ông **P1**, bà **T** số tiền đã nhận cọc 500.000.000 đồng là có căn cứ. Nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông **Bùi Xuân L**.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: ông **Bùi Xuân L** phải chịu 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm ngàn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông **Bùi Xuân L** phải chịu 24.300.000 đồng (Hai mươi bốn triệu ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do đơn kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông **Bùi Xuân L** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông **Bùi Xuân L** - Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Điều luật áp dụng: Căn cứ Điều 117, 122, 123, 131, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 Ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[3] Tuyên xử:

[3.1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của ông **Lê Hoàng P** và bà **Trần Thị T** đối với ông **Bùi Xuân L**.

[3.2]. Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2021” giữa ông **Lê Hoàng P**, bà **Trần Thị T** với ông **Bùi Xuân L** là vô hiệu.

[3.3]. Buộc ông **Bùi Xuân L** phải có trách nhiệm thanh toán cho ông **Lê Hoàng P**, bà **Trần Thị T** số tiền 500.000.000^d (Năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày ông P, bà T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông L không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng ông L còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

[3.4]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông **Bùi Xuân L** phải chịu 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm ngàn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

[3.5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông **Bùi Xuân L** phải chịu 24.300.000 đồng (Hai mươi bốn triệu ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[3.6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Bùi Xuân L** phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ 300.000đ tạm ứng án phí ông **L** đã nộp theo biên lai số 0003454 ngày 05/10/2023, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND H. Ea Súp;
- CCTHADS H. Ea Súp;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Đinh Thị Tuyết