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

Bản án số: **32/**2021/DS-PT
Ngày: 29 – 01 – 2021.
V/v *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu".*

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 Trần Duy Phương và ông Y Phi Kbuôr

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thúy Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà:*** .Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 242/2020/TLPT-DS ngày 04/11/2020. về việc: "*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2020/DSST ngày 20/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị người địa diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2021/QĐPT- DS ngày 04/01/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị V; địa chỉ: 39/3E Nguyễn Phúc C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N ; địa chỉ: 57 đường A5 , xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

- Đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Ngọc N1; địa chỉ: địa chỉ: 57 đường A5 , xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Hoàng Thị Hoàng T; địa chỉ: 66 Giải P, phường T , thành phố B, tỉnh Đắk Lắk(có mặt)

- Bà Lương Thị Th và ông Lưu Mạnh D ; cùng địa chỉ: Tổ dân phố 6, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

- Ông Hoàng Đức H; địa chỉ: 168 Phan Chu T , thành phố B, tỉnh Đắk Lắk(vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị H1; địa chỉ: Tổ dân phố 7, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk(vắng mặt).

- Ông Ngô Anh T1, địa chỉ: Tổ dân phố 2, phường H, thành phố B , tỉnh Đắk Lắk(vắng mặt).

- Bà Phạm Thị H2; địa chỉ: Khối 6, phường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk(vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN;

Tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn bà Nguyễn Thị V trình bày:

Tháng 7 năm 2019, bà V và bà Nguyễn Thị N có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng 01 lô đất có diện tích 125m^2 (trong đó có 40m^2 thổ cư), thuộc thửa đất số 105 tờ bản đồ số 74 tọa lạc tại Khối 10 phường K , thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với giá chuyển nhượng là 260.000.000đ (Hai trăm sáu mươi triệu đồng). Khi thỏa thuận chuyển nhượng lô đất này thì bà Nguyễn Thị N có nói là bà N chủ sử dụng của thửa đất trên và hiện không có tranh chấp với ai.

Ngày 29/7/2019, bà Nguyễn Thị V và bà Nguyễn Thị N đã ký kết hợp đồng đặt cọc sang nhượng nhà đất. Theo như hợp đồng thì bà V đặt cọc cho bà Nguyễn Thị N số tiền là 50.000.000 đồng, Sau khi nhận tiền đặt cọc thì bà N phải tiến hành các thủ tục chuyển nhượng lô đất trên cho bà V . Thời gian hoàn tất việc chuyển nhượng là trong vòng 60 ngày.

Tuy nhiên, đã quá 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc mà bà N vẫn không thực hiện như đã cam kết. Sau đó bà V được biết thửa đất số 105, tờ bản đồ số 49 tọa lạc tại phường K , thành phố B , trong đó có phần diện tích bà N đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà V thuộc quyền sử dụng của bà Lương Thị Th , sinh năm 1996; Địa chỉ: Tổ dân phố 6, phường E , thành phố B , tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 499010 do Uỷ ban nhân dân thành phố B cấp ngày 23 tháng 5 năm 2013. Việc bà Nguyễn Thị N ký kết hợp đồng đặt cọc để sang nhượng đất trên cho bà V là không đúng. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bà V đề nghị Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất ngày 29 tháng 7 năm 2019 giữa tôi và bà Nguyễn Thị N là vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Thị N hoàn trả lại cho bà V số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Ngọc N1 trình bày:

Bà Lương Thị Th, sinh năm 1996 và chồng là ông Lưu Mạnh D , sinh năm 1990 cùng trú tại phường Ea Tam, Tp. Buôn Ma Thuột là chủ sử dụng thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74, diện tích 811m^2, trong đó có 300m^2 đất ở, tọa lạc tại phường K, thành phố B đã được Uỷ ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 499010 ngày 23/5/2013 mang tên ông Nguyễn Văn T1, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột đăng ký biến động sang tên bà Lương Thị Th và ông Lưu Mạnh D ngày 06/6/2017.

Ngày 05/6/2019, bà Lương Thị Th thỏa thuận chuyển nhượng lô đất nói trên cho bà Nguyễn Thị N , bà Phạm Thị H2 với phương thức như sau: Hai bên thống nhất giá cả, lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất nói trên. Bà N và bà H2 phải đặt cọc trước cho bà Th là 400 triệu đồng để bảo đảm việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất. Việc thỏa thuận hai bên có lập hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất. Sau khi đặt cọc, bà Th đồng ý để bà N và bà H2 rao bán diện tích nói trên.

Để bảo đảm việc mua bán, bà N và bà H2 đã rao bán với các điều kiện như sau: Người nào có nhu cầu mua đất tại thửa đất này, thì được xem đất. Nếu đồng ý mua thì phải đặt cọc một khoản tiền để bảo đảm việc giữ chỗ. Sau khi có người mua, đặt cọc, bà H2 sẽ thuê cơ quan địa chính đo đạc, lập trích lục phân lô, tách thửa. Do đất không đủ điều kiện tách thửa đủ cho từng người nhận chuyển nhượng theo quy định, nên bên mua phải tìm người cùng đứng tên chung, tức đứng tên đồng sở hữu (cứ 5 người mua 5 lô, mỗi lô trên 100m^2) thì sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng và đề nghị cơ quan tài nguyên môi trường cấp chung một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi nhận tiền cọc của những người mua đất, bà N có trách nhiệm thuê chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đo vẽ, tách thửa, lập trích lục bản đồ địa chính đối với thửa đất sang nhượng. Sau khi có trích lục người đặt cọc phải trả hết số tiền mua đất và bà Ngọc sẽ thanh toán tiền mua đất cho bà Lương Thị Th . Bà Th , ông D sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng tại Công chứng. Về thủ tục nộp thuế, đăng ký đề nghị cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người mua do bà N , bà H2 đảm nhiệm.

Với phương thức, điều kiện như trên, sau khi bà N rao bán đất, thông qua đội ngũ môi giới mua bán bất động sản, giới thiệu gồm 05 ông, bà sau gồm: ông Hoàng Đức H; trú tại TDP 1, phường L , thành phố B; bà Bàn Thị Mai P cùng chồng là ông Ngô Anh T1; trú tại TDP 2, phường Tân Thành, thành phố Buôn Ma Thuột; bà Hoàng Thị Hoàng T trú tại: 124 Phan Huy Chú, phường K , thành phố B; bà Nguyễn Thị V , trú tại số 54 Tô Vĩnh D , phường T, thành phố B; bà

Nguyễn Thị H1, trú tại TDP 7 phường L, thành phố B đồng ý mua chung một phần lô đất nói trên.

Sau khi trao đổi về phương thức mua bán, đặt cọc, lập hợp đồng chuyển nhượng, thủ tục sang tên đổi chủ ông Hoàng Đức H ; bà Nguyễn Thị V ; ông Ngô Anh T1 (vợ là bà P); bà Hoàng Thị Hoàng T , bà Nguyễn Thị H1 đồng ý mua và đặt cọc giữ chỗ. Cụ thể: Ông Hoàng Đức H mua 125m^2 với giá tiền là 265 triệu đồng, đặt cọc trước 50 triệu đồng; bà Nguyễn Thị V mua 125m^2 giá 260 triệu đồng, đặt cọc trước 50 triệu đồng; bà Hoàng Thị Hoàng T mua 125m^2 giá 265 triệu đồng, đặt cọc trước 50 triệu đồng, ông Ngô Anh T1 (vợ là Bàn Thị Mai P) mua 125m^2, đặt cọc trước 50 triệu đồng.

Tại các giấy hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất đều ghi bà H2 và bà N nhận cọc mỗi người là 50 triệu đồng nhưng thực chất số tiền này bà H2 phải chi trả cho những người môi giới, giới thiệu.

Ngày 04/10/2019, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã đo vẽ, lập xong trích lục bản đồ địa chính tách các thửa số 391, 392, 393 từ thửa 385 tờ bản đồ số 74 nói trên. Theo thỏa thuận, thì những người đặt cọc (ông Hoàng Đức H , bà Nguyễn Thị V , ông Ngô Anh T1, bà Hoàng Thị Hoàng T và bà Nguyễn Thị H1) cùng với vợ chồng bà Th , ông D ra Công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại Văn phòng công chứng A, sau khi các bên ký vào bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Th, ông D yêu cầu bà H2 trả đủ tiền mua đất thì văn phòng công chứng mới được chứng nhận hợp đồng.

Bà H2 và bà N yêu cầu ông H , bà V, ông T1, bà T và bà H1 trả hết tiền mua đất như cam kết, để bà N trả cho bà Th , ông D và công chứng chứng thực. Nhưng chỉ có ông H , bà V , ông T1 và bà T ký vào bản hợp đồng chuyển nhượng đất, còn bà H1 tuyên bố không mua nữa và xúi những người cùng mua không trả tiền với lý do: Tại thời điểm công chứng giá đất tại Tp. B xuống thấp nên không mua nữa và những người kia cùng đồng tình bỏ cọc.

Do bà V , ông H , ông T1, bà T và bà Nguyễn Thị H1 bỏ cọc, không tiếp tục mua đất, nên bà N vay mượn tiền lãi suất nóng để trả cho bà Th , ông D (nếu không trả tiền sẽ mất cọc) và bà Th , ông D đã lập thủ tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N toàn bộ thửa đất này. Ngày 30/10/2019, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà N 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 391, 392, 393 tờ bản đồ số 74 nói trên.

Như vậy, việc bà Nguyễn Thị V tự nguyện chấm dứt thực hiện giao dịch, bỏ tiền đặt cọc do giá đất thị trường tại thời điểm lập hợp đồng xuống thấp. Lỗi thuộc về người đặt cọc.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 BLDS (2015) thì: " *Trường hợp bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc*". Theo quy định này và cam kết ghi rõ trong hợp đồng đặt cọc, thì nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và đòi lại tiền đã đặt cọc là không có căn cứ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- *Ông Lưu Mạnh D và bà Lương Thị Th trình bày:* Vợ chồng ông, bà là chủ sử dụng thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74, diện tích 811 m^2; trong đó có 300m^2 đất ở tọa lạc tại phường K , thành phố B , tỉnh Đắk Lắk đã được UBND thành phố B cấp giấy CNQSD đất số BN499010 ngày 23/5/2013 mang tên ông Nguyễn Văn T . Được Chi nhánh VPĐK đất đai thành phố B đăng ký biến động sang tên Lương Thị Th , Lưu Mạnh D ngày 06/6/2017.

Ngày 05/6/2019, vợ chồng ông, bà thỏa thuận chuyển nhượng lô đất nói trên cho bà Nguyễn Thị N, bà Phạm Thị H với phương thức, điều kiện như sau:

Hai bên thống nhất giá cả, lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất nói trên. Bà N và bà Hiệu phải đặt cọc trước cho vợ chồng ông, bà số tiền 400 triệu đồng để bảo đảm việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất. Việc thỏa thuận hai bên có lập hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất bằng văn bản, có chữ ký các bên tham gia. Sau khi nhận cọc ông, bà đồng ý để bà N và bà H2 rao bán diện tích đất này. Khi nào có người mua và đặt cọc thì vợ chồng tôi sang tên người mua. Còn thủ tục tách thửa, rao bán, nhận tiền cọc do bà Phạm Thị H2 và bà Nguyễn Thị N thực hiện.

Sau đó, ông, bà được bà H2 và bà N thông báo đã nhận tiền cọc của bà Hoàng Thị Hoàng T , bà Nguyễn Thị V , bà Nguyễn Thị H1, ông Ngô Anh T1 (vợ là bà Bàn Thị Mai P) và ông Hoàng Đức H . Sau đó, họ yêu cầu chúng tôi ra Văn phòng công chứng A số 01 Y Bih A, thành phố B lập hợp đồng CNQSD đất cho những người có tên trên.

Tại văn phòng công chứng A, sau khi cán bộ công chứng soạn thảo hợp đồng, vợ chồng tôi và bên mua đã ký vào bản hợp đồng này. Ông D , bà Th yêu cầu những người mua phải trả tiền mua đất, thì công chứng mới được chứng thực. Tuy nhiên, bà Hoàng Thị Hoàng T , bà Nguyễn Thị V , bà Nguyễn Thị H1, ông Ngô Anh T1 (vợ bà Bàn Thị Mai P) và ông Hoàng Đức H không đồng ý trả tiền

mua đất và bỏ về, nên giao dịch giữa vợ chồng ông D , bà Th với những người mua đất đã đặt cọc cho bà H và bà N không thực hiện được.

Do những người đặt cọc không trả tiền mua đất và chấp nhận bỏ tiền cọc nên ông D , bà Th đã bán thửa đất này cho bà Nguyễn Thị N . Bà N đã trả hết tiền và ông D , bà Th đã lập thủ tục sang tên chủ quyền cho bà N .

Do đó, việc những người có tên trên kiện bà N đòi tiền cọc là không có căn cứ và không liên quan đến chúng tôi, vợ chồng tôi từ chối tham gia tố tụng. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông Hoàng Đức H , bà Nguyễn Thị H1, ông Ngô Anh T1 và bà Hoàng Thị Hoàng T trình bày:

Trong tháng 7 và tháng 8/2019, các ông, bà mỗi người đặt cọc cho bà Phạm Thị H2 50.000.000đ, mục đích để bà H, bà N ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho các ông, bà mỗi người 125m^2 đất (trong đó có 40m^2 đất ở) thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74, tại phường K, thành phố B . Đến thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng các ông, bà biết được thửa đất số 105 thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Lưu Mạnh D , bà Lương Thị Th . Do vậy, các ông, bà không đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phạm Thị H2. Nhận thấy, bà Phạm Thị H2 và bà Nguyễn Thị N đã nói dối với các ông, bà về việc các bà là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất trên nên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất mà bà H , bà N đã ký kết với các ông, bà là vô hiệu. Các ông, bà yêu đã khởi kiện bà H đến Toà án yêu cầu bà H trả lại số tiền đặt cọc trước đó và yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 02/8/2019 giữa các ông, bà với bà H .

Việc bà Nguyễn Thị V khởi kiện bà Nguyễn Thị N thì các ông, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà V . Bởi lẽ như đã trình bày ở trên nên đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị V .

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 69/2020/DSST ngày 20/8/2020 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 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 131, Điều 328, Điều 401, 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.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị V

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị V và bà Nguyễn Thị N được xác lập vào ngày 27/9/2019 là vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị V số tiền 50.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn giải quyết về án phí, tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/9/2020, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phan Ngọc N1 kháng cáo.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh ĐắkLắk tại phiên tòa:

* *Về tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của BLTTDS.

* *Về nội dung:* 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 người đại theo ủy quyền của bị đơn là bà Nguyễn Thị N, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh ĐắkLắk xét thấy: Thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74, tại Khối 10, phường K , thành phố B , thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Lưu Mạnh D , bà Lương Thị Th ; Ngày 05/6/2019, bà H2 và bà N đặt cọc cho bà T 400.000.000 đồng để đảm bảo ký hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên; Theo lời trình bày của ông D, bà Th là sau khi nhận tiền đặt cọc, ông D , bà Th đồng ý để bà H2 chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho người khác; Tháng 7/2019, bà N ký hợp đồng nhận 50.000.000 đồng tiền đặt cọc của bà V , để ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà V 125m^2 đất thuộc thửa đất số 105 là không trái với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, hợp đồng đặt cọc các bên thoả thuận trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, bà N phải làm thủ tục tách thửa diện tích đất nêu trên nhưng đến ngày 04/10/2020, bà N mới tách thửa diện tích đất nêu trên là vi phạm thoả thuận; Hiện nay, thửa đất số 105 đã được ông D , bà Th chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N , đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bà N và tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc được ký kết vào ngày 27/9/2019 giữa bà Nguyễn Thị V và bà Nguyễn Thị N . Buộc bà N trả lại cho bà V 50.000.000 đồng tiền nhận cọc.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số : 69/2020/ DSST ngày 20/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Ngọc N1 trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Ngày 29 tháng 7 năm 2019, bà V và bà N có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng 01 lô đất có diện tích 125m^2 (trong đó có 40m^2 thổ cư), thuộc thửa đất số 105 tờ bản đồ số 74 tọa lạc tại Khối 10 phường K, thành phố B , tỉnh Đắk Lắk với giá chuyển nhượng là 260.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 29/7/2019 bà V thoả thuận ký kết hợp đồng đặt cọc sang nhượng nhà đất với bà N. Theo như hợp đồng thì bà V đã đặt cọc cho bà N số tiền là 50.000.000 đồng. Thời gian diễn ra mua bán diễn ra trong vòng 60 ngày trong đó lần 1 khi có trích lục thổ cư đồng sở hữu thì sẽ chồng tiền (Giữ lại 20 triệu), lần 2 xin thêm thổ cư chồng đủ tiền ra bìa riêng.

Tuy nhiên, thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74, diện tích 811m^2, địa chỉ Tổ dân phố 10, phường K , thành phố B , tỉnh Đắk Lắk, tại thời điểm các bên thoả thuận ký kết hợp đồng đặt cọc thuộc quyền sử dụng đất của bà Lương Thị Th , ông Lưu Mạnh D .

Hơn nữa, Hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2019, bà Phạm Thị H2, bà Nguyễn Thị N đặt cọc cho bà Th 400.000.000 đồng, để đảm bảo ký kết hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa đất số 105 của bà Th với giá 7.200.000.000 đồng; Tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc, các bên thoả thuận: Sau khi nhận tiền đặt cọc, bà Th tiến hành các thủ tục rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng và chuyển nhượng thửa đất số 105 cho bà H2; Các bên không có thoả thuận kể từ ngày đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng, người đặt cọc được quyền chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho người khác như lời trình bày của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn.

Mặt khác, Tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc ngày 29/7/2019, giữa bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị V các bên thoả thuận trong thời gian 60 ngày kể từ ngày nhận tiền đặt cọc, bà N tiến hành trích lục thổ cư xong đối với diện tích đất nêu trên và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V . Đến ngày 04/10/2019 mới trích lục là quá thời hạn các bên thoả thuận.

Xét tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 29/7/2019, giữa bà V và bà N , thì tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất

đối với thửa đất số 105 thuộc quyền sở hữu của bà Th ; Chỉ có bà Th , ông D mới có quyền định đoạt tài sản thuộc quyền sở hữu của mình; Việc bà N ký kết hợp đồng đặt cọc với bà V , nhận tiền đặt cọc của bà V , để chuyển nhượng cho bà V 125m^2 đất thuộc thửa đất số 105, là vi phạm điều cấm của pháp luật, vi phạm Điều 158 BLDS năm 2015 và Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Bởi lẽ, bà Nguyễn Thị N không có quyền sử dụng và không có thoả thuận gì khác đối với diện tích 125m^2 đất thuộc thửa đất số 105, nên không có quyền định đoạt đối với diện tích đất nêu trên. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm tuyên xử hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 29/7/2019 giữa bà N và bà V , vô hiệu là có 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 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử xét không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2020/DSST ngày 20/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Ngọc N1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2020/DSST ngày 20/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng các Điều 116; 123; 131; 158 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Áp dụng Khoản 2 Điều 26, Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[1] Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị V.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị V và bà Nguyễn Thị N được xác lập vào ngày 27/9/2019 là vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Thị N phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị V 50.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận**.**

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 BLDS năm 2015.

[2] Về án phí:

[2.1] Về án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị N phải chịu 2.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.550.000 đồng, theo biên lai thu tiền số AA/2019/0005129 ngày 24/10/2019 tại chi cục Thi hành án TP B cho bà Nguyễn Thị V .

[2.2] Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0013075 ngày 07/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B

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.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố B;
- CCTHADS thành phố B;
- Đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Đinh Thị Tuyết