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

Bản án số:204/2023/DS-PT
Ngày: 13/6/2023
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 toạ phiên toà: Ông Nguyễn Huờn.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Kim Khánh và bà Lưu Thị Thu Hường.

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Năng Quân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên.

Mở phiên tòa ngày 13 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 75/2023/TLPT-DS ngày 14/4/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 20 tháng 02 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 118/2023/QĐ-PT ngày 09/5/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 113/2023/QĐ-PT ngày 26/5/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phùng Thị T - Có mặt

Địa chỉ: Thôn 1, xã Ea T, huyện Cư K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị B - Có mặt.

Địa chỉ: Thôn 8, xã Ea H, huyện Cư K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bảy: Ông Trịnh Công S - Có mặt

(theo văn bản ủy quyền ngày 15/8/2022)

Địa chỉ: Thôn 19/5 xã Hòa Đ, huyện Krông P, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 14/7/2022 và quá trình tham gia giải quyết vụ án,

nguyên đơn là bà Phùng Thị T trình bày: Ngày 26/03/2022, bà ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị B và giao cho bà Bảy 100.000.000đ, để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với 400m^2 đất thuộc thửa đất số 15513, tờ bản đồ số 68, tại thôn 7, xã Ea H, huyện Cư K, tỉnh Đăk Lăk, với giá chuyển nhượng 530.000.000đ; Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đinh Văn Th và bà Nguyễn Thị Nh vào ngày 08/10/2012; Trong thời hạn 45 ngày, kể từ ngày đặt cọc (ngày 26/3/2022 đến ngày 12/5/2022) bà B làm thủ tục chuyển nhượng cho bà bà diện tích đất nêu trên và bà sẽ thanh toán cho bà B khoản tiền còn lại; Nếu bà B không thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho bà, thì bà B phải bồi thường cho bà 300.000.000đ; Đến hết ngày 12/5/2022, bà B chưa thực hiện việc chuyển nhượng cho bà diện tích đất nêu trên; Bà B yêu cầu bà gia hạn thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc thêm 30 ngày. Vì vậy, ngày 13/5/2022, bà và bà B ký kết lại hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận đến ngày 14/6/2022, bà B phải làm thủ tục chuyển nhượng cho bà diện tích đất nêu trên; Nếu bà B không thực hiện, thì phải trả lại cho bà khoản tiền đặt cọc và bồi thường cho bà 100.000.000đ; Đến hết ngày 14/6/2022, bà B không thực hiện viêc chuyển nhượng cho bà diện tích đất nêu trên; Bà nhiều lần yêu cầu bà B trả lại cho bà khoản tiền đặt cọc và chịu phạt cọc theo hợp đồng nhưng bà B không đồng ý. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Nguyễn Thị B phải hoàn trả cho bà khoản tiền đặt cọc 100.000.000đ và bồi thường thiệt hại cho bà 100.000.000đ.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là bà Nguyễn Thị B trình bày: Quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 15513, tờ bản đồ số 68, diện tích 1.742m^2 tại thôn 7, xã Ea H, huyện Cư K, tỉnh Đăk Lăk, là của vợ chồng ông Đinh Văn Th, bà Nguyễn Thị Nh. Ngày 13/03/2022, bà ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Đinh Văn Th và giao cho ông Th 100.000.000đ, để đảm bảo việc ông Th giao kết hợp đồng chuyển nhượng cho bà quyền sử dụng đất, đối với 400m^2 đất thuộc thửa đất số 15513; Trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày đặt cọc, ông Th phải làm thủ tục chuyển nhượng cho bà diện tích đất nêu trên.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc với ông Th, ngày 26/3/2022, bà ký hợp đồng đặt cọc với bà Phùng Thị T và nhận của bà T 100.000.000đ, để đảm bảo việc bà giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với 400m^2 đất thuộc thửa đất số 15513 cho bà T; Bà và bà T thỏa thuận trong thời hạn 45 ngày, kể từ ngày nhận tiền đặt cọc, bà phải làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T diện tích đất nêu trên; Đến ngày 13/5/2022, bà và bà T thỏa thuận gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc thêm 30 ngày, tính từ ngày13/5/2022. Tuy nhiên, trong thời gian từ ngày13/5/2022 đến ngày 14/6/2022, bà Nguyễn Thị Nh là vợ công Đinh Văn Th bị bệnh tâm thần, nên vợ chồng ông Thu không thể làm thủ tục chuyển nhượng cho bà diện tích đất nêu trên; Bà đã thông báo cho bà T biết việc này; Ngày 16/6/2022, thông qua người môi giới chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Đ, bà biết được bà T không còn nhu cầu nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên; Bà trả lại cho bà T 100.000.000đ tiền đặt cọc nhưng bà T không đồng ý và yêu cầu bà phải chịu khoản tiền phạt cọc; Bà không đồng ý.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2023/DS-ST ngày 20 tháng 02 năm 2023 của Toà án nhân dân Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk áp dụng: Khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 227; Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 328 Bộ luật dân sự;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị T.

Buộc bà Nguyễn Thị B phải có nghĩa vụ trả cho bà Phùng Thị T số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng. Tổng cộng là 200.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về tiền lãi trong giai đoạn thi hành án, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 16/3/2023, bị đơn là bà Nguyễn Thị B có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án và bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

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 bị đơn là bà Nguyễn Thị B, VKSND tỉnh Đăk Lăk xét thấy: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15513, tờ bản đồ số 68, diện tích 1.742m^2 tại tại thôn 7, xã Ea H, huyện Cư K, tỉnh Đăk Lăk là tài sản chung của vợ chồng ông Đinh Văn Th, bà Nguyễn Thị Nh. Bà Nguyễn Thị B không có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15513; Ngày 26/3/2022 bà B ký hợp đồng đặt cọc với bà Phùng Thị T, để chuyển nhượng cho bà T 400m^2 đất, thuộc thửa đất số 15513 là vi phạm điều cấm của luật, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bà B, sửa bản án sơ thẩm và tuyên bố hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa bà B với bà Tuyết là vô hiệu; Buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc phạt cọc bà B 100.000.000 đồng.

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 luật định, nên hợp lệ.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn là bà Nguyễn Thị B, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Ngày 26/03/2022, bà Phùng Thị T ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị B và giao cho bà B 100.000.000đ, để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với 400m^2 đất thuộc thửa đất số 15513, tờ bản đồ số 68, tại thôn 7, xã Ea H, huyện Cư K, tỉnh Đăk Lăk, với giá chuyển nhượng

530.000.000đ; Thời hạn các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nêu trên, chậm nhất là ngày 12/5/2022.

Ngày 13/5/2022, bà T và bà B thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 26/3/2022 và ký kết lại hợp đồng đặt cọc với nội dung như cũ và thỏa thuận chậm nhất đến ngày 14/5/2022, bà B ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Tuyết 400m^2 đất thuộc thửa đất số 15513.

[3]. Xét tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 13/5/2022, giữa bà Tuyết và bà B, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15513, tờ bản đồ số 68, diện tích 1.742m^2 tại thôn 7, xã Ea H, huyện Cư K, tỉnh Đăk Lăk, là tài sản chung của vợ chồng ông Đinh Văn Th, bà Nguyễn Thị Nh, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 08/10/2012.

Ngày 13/3/2022, ông Đinh Văn Th ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị B và nhận của bà B 100.000.000đ, để đảm bảo việc ông Th chuyển nhượng cho bà B 400m^2 đất, thuộc thửa đất số 15513, là trái với quy định của pháp luật. Bởi lẽ, quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15513, là tài sản chung hợp nhất của ông Th và bà Nh, nên ông Th không có quyền định đoạt tài sản chung của vợ chồng; Hơn nữa, hợp đồng đặt cọc giữa bà B và ông Th cũng không được thực hiện; Hiện tại thửa đất đất số 15513 thuộc quyền sử dụng của ông Th và bà Nh; Chỉ có ông Th và bà Nh mới có quyền định đoạt quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15513; Ngày 13/5/2022, bà Nguyễn Thị B ký hợp đồng đặt cọc với bà Phùng Thị T và nhận của bà T 100.000.000đ, để đảm bảo việc bà B chuyển nhượng cho bà T 400m^2 đất, thuộc thửa đất số 15513, là 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 B không có quyền sử dụng 400m^2 đất thuộc thửa đất số 15513, nên không có quyền định đoạt đối với diện tích đất nêu trên. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị T là không có căn cứ; Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn là bà Nguyễn Thị B, sửa bản án sơ thẩm, tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ký kết ngày 13/5/2022 giữa bà Nguyễn Thị B bà Phùng Thị T là vô hiệu; Buộc bà Nguyễn Thị B phải hoàn trả cho bà Phùng Thị T 100.000.000đ tiền đặt cọc đã nhận.

Về lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu: Bà B và bà T đều biết, quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15513, là tài sản của chung của ông Th bà Nh nhưng vẫn giao kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu, là lỗi do cả hai bên. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét việc bồi thường thiệt hại.

[4]. **Về án phí**: Do sửa bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ án phí dân sự sơ thẩm đối với các đương sự; Bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 bị đơn là bà Nguyễn Thị Bảy; Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 123, Điều 131, Điều 158 BLDS năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; 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 Phùng Thị T.

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với 400m^2 đất thuộc thửa đất số 15513, tờ bản đồ số 68, tại thôn 7, xã Ea H, huyện Cư K, tỉnh Đăk Lăk, được ký kết ngày 13/5/2022, giữa bà Nguyễn Thị B và bà Phùng Thị T, là vô hiệu.

2. Buộc bà Nguyễn Thị B phải hoàn trả cho bà Phùng Thị T 100.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị T về việc buộc bà Nguyễn Thị B phải trả cho bà T số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí: Bà Nguyễn Thị B phải chịu 5.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; Bà Phùng Thị T phải chịu 5.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng án phí mà T đã nộp theo biên lai thu số: 60AA/2021/0017289 ngày 26/7/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk; Bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bà Nguyễn Thị B đã nộp theo biên lai số: AA/2021/0017562, ngày 29/3/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

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 Hườn

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- Viện KSND tỉnh Đắk Lắk;
- Chi cục THADS huyện C;
- TAND huyện Cư Kuin;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.