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

Bản án số: 96/2023/DS-PT
Ngày 28-12-2023
"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 NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Chương.

Các Thẩm phán: Ông Lê Quốc Hương và ông Nguyễn Tài Sử.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thủy – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Mừng - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 86/2023/TLPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2023/DS-ST ngày 11-8-2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông bị bà Trần Thị D (là bị đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Hà Thanh H) kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 79/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn*:* Chị Nguyễn Thị T; địa chỉ: Số A, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đăk Nông – Vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của chị T: Ông Trần Quang D; địa chỉ: Bon B, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đăk Nông – Có mặt;

Bị đơn*:* Bà Trần Thị D, ông Hà Thanh H; cùng địa chỉ: Thôn C, xã Đ, huyện C, tỉnh Đăk Nông;

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Bà Trần Thị D – Có mặt;

Người làm chứng: Chị Hồ Thị Xuân H; địa chỉ: Thôn D, xã Đ, huyện C, tỉnh Đăk Nông – Vắng mặt;

Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị D – Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/02/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 01/01/2022, giữa chị Nguyễn Thị T và ông Hà Thanh H, bà Trần Thị D có lập giấy cọc tiền đất viết tay, mục đích để nhận chuyển nhượng một phần diện tích của các thửa đất số 119 và 161, thuộc tờ bản đồ số 18 (đã bán 30m theo mặt đường của thửa số 119, diện tích đất còn lại chuyển nhượng cho chị T kèm 250m^2 đất ở), tọa lạc tại xã Đ, huyện C, tỉnh Đắk Nông. Theo đó, hai bên thỏa thuận: Giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, chị T đặt cọc trước 30.000.000 đồng, hẹn ngày 06/01/2022 đặt cọc lần hai với số tiền 270.000.000 đồng, số tiền 100.000.000 đồng còn lại sẽ thanh toán đủ khi hai bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng vào ngày 30/01/2022.

Vào ngày 06/01/2022, chị T đã đặt cọc tiếp cho ông H và bà D số tiền 270.000.000 đồng. Hai bên đã tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) đối với diện tích đất nêu trên như đã thỏa thuận vào ngày 01/01/2022. Theo đó, tổng số tiền chị T đã đặt cọc cho ông H và bà D là 300.000.000 đồng. Trong hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận: Thời hạn đặt cọc là 24 ngày từ ngày 06/01/2022 đến ngày 30/01/2022, bên A (bà D và ông H) nhận đủ tiền đặt cọc thì sẽ cùng với bên B (chị T) làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền; khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A.

Ngày 06/4/2022, bà D và ông H cam kết với chị T đến ngày 18/5/2022 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho chị T. Đến ngày 28/5/2022, bà D và ông H lại cam kết đến ngày 15/7/2022 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng và tiếp đến ngày 19/7/2022, bà D lại hẹn đến ngày 30/12/2022, ông H và bà D sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho chị T; tuy nhiên khi đến hạn thỏa thuận ông H và bà D không thực hiện đúng như cam kết. Do đó, chị T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông H và bà D phải thanh toán cho chị T số tiền 900.000.000 đồng như đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu phạt cọc với số tiền 600.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi suất; chỉ yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị D và ông Hà Thanh H trả cho chị Nguyễn Thị T số tiền cọc đã nhận là 300.000.000 đồng.

Bị đơn bà Trần Thị D (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Hà Thanh H) trình bày: Bà D thừa nhận ông H và bà D có nhận tiền đặt cọc của chị T là 300.000.000 đồng và ông H, bà D có làm các bản cam kết như chị T trình bày. Nguyên nhân không thực hiện được việc chuyển nhượng là do thửa đất mà bà D và ông H muốn chuyển nhượng cho chị T vẫn đang đứng tên bà Nguyễn Thị N trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau mỗi lần bà D viết bản cam kết thì chị T lại gửi đơn lên Công an xã Đ và Công an huyện C tố cáo ông H và bà D có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Hiện nay ông H và bà D đang khởi kiện bà N để yêu cầu bà N sang tên các thửa đất mà gia đình bà D nhờ bà N đứng tên. Khi nào ông H và bà D làm được thủ tục sang tên cho ông bà thì ông bà sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị T. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị T thì ông bà không đồng ý, vì theo cam kết thì nếu ông bà không chuyển nhượng sẽ phải thanh toán cho chị T số tiền 900.000.000 đồng,

còn nếu chị T không nhận chuyển nhượng nữa thì sẽ mất tiền cọc.

Người làm chứng chị Hồ Thị Xuân H trình bày: Chị H biết việc chị T đặt cọc cho gia đình bà D và ông H với số tiền 300.000.000 đồng vào ngày 06/01/2022 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình bà D và ông H. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 60 ngày sẽ làm thủ tục chuyển nhượng và có thỏa thuận về việc phạt cọc cũng như mất tiền cọc. Gia đình bà D đã hẹn nhiều lần làm thủ tục chuyển nhượng đất cho chị T nhưng không biết vì lý do gì đến nay các bên chưa thực hiện được việc chuyển nhượng. Chị H đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vắng mặt chị.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2023/DS-ST ngày 11-8-2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 91; 143, 144; khoản 1 Điều 147 và điểm a khoản 2 Điều 205 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng các điều 117, 122, 131, 328, khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; 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, lệ phí Tòa án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị T.

Buộc ông Hà Thanh H, bà Trần Thị D phải trả lại cho chị Nguyễn Thị T số tiền cọc là 300.000.000 đồng.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của chị Nguyễn Thị T về việc phạt cọc số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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; khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Về án phí: Buộc ông Hà Thanh H và bà Trần Thị D phải nộp 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm và hoàn trả cho chị Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 19.500.000 đồng theo biên lai số 0000182, ngày 16/3/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư Jút.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28-8-2023 bà Trần Thị D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời xác định ông Hà Thanh H là đối tượng được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2023/DS-ST ngày 11/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Jút về phần án phí, cụ thể: Buộc ông Hà Thanh H, bà Trần Thị D phải nộp 15.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Do ông Hà Thanh H là người cao tuổi nên được miễn nộp phần án phí dân sự của ông (7.500.000 đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị D nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí theo đúng quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung giải quyết vụ án và xét yêu cầu kháng cáo:

[2.1]. Hợp đồng đặt cọc (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) lập ngày 06/01/2022 giữa chị Nguyễn Thị T và bà Trần Thị D và ông Hà Thanh H do các bên tự nguyện ký kết. Theo đó, ông H và bà D đồng ý nhận cọc để chuyển nhượng cho chị T một phần diện tích của các thửa đất số 119 và 161, thuộc tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã Đ, huyện C, tỉnh Đắk Nông, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 876366. Giá trị chuyển nhượng là 400.000.000 đồng và chị T đã đặt cọc cho ông H, bà D số tiền 300.000.000 đồng để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật dân sự.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và sự thừa nhận của các đương sự, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, ông H và bà D chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà đất đang đứng tên bà Nguyễn Thị N. Do đó, theo quy định tại các điều 167, 168 và 188 Luật đất đai năm 2013 thì ông H và bà D không thể thực hiện được các quyền của người sử dụng đất trong đó có quyền nhận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chị T cũng biết về nội dung này.

Như vậy, tại thời điểm giao kết, các bên đang thỏa thuận một giao dịch có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật nên giao dịch đó vô hiệu theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122 và 123 Bộ luật dân sự năm 2015.

Cụ thể:

Điều 117 quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự:

"*1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:*

...

c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội".

Điều 122. Giao dịch dân sự vô hiệu

"*Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 117 của Bộ luật này thì vô hiệu, trừ trường hợp Bộ luật này có quy định khác*".

Điều 123. Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội

"*Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu.*

Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định.

...".

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng đặc cọc lập ngày 06/01/2022 giữa chị Nguyễn Thị T với bà Trần Thị D và ông Hà Thanh H vô hiệu là có căn cứ.

[2.3]. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu về việc phạt cọc và tính lãi nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này là có căn cứ. Nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị D và ông Hà Thanh H phải trả số tiền cọc đã nhận là 300.000.000 đồng. Đối với bà D và ông H không có yêu cầu gì.

Xét thấy hợp đồng đặt cọc giữa các bên đương sự bị vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H và bà D phải trả cho chị T số tiền 300.000.000 đồng đã nhận cọc là có căn cứ.

Từ những vấn đề nhận định, phân tích nêu trên và xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm có cơ sở kết luận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị D là không có căn cứ để chấp nhận.

[3]. Về án phí dân sự:

Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn chị Nguyễn Thị T được chấp nhận nên bị đơn ông Hà Thanh H và bà Trần Thị D phải chịu án phí sơ thẩm. Tại giai đoạn phúc thẩm, bà Trần Thị D cung cấp đơn xin miễn án phí của ông Hà Thanh H vì là người cao tuổi, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Căn cứ khoản 2 Điều 12 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, có căn cứ để miễn án phí sơ thẩm cho ông Hà Thanh H.

Về án phí phúc thẩm: Một phần kháng cáo được chấp nhận không liên quan đến bà D nên bà D phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị D, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2023/DS-ST ngày 11-8-2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Jút về phần án phí dân sự sơ thẩm đối với bị đơn ông Hà Thanh H.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 91; 143, 144; khoản 1 Điều 147 và điểm a khoản 2 Điều 205 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng các điều 117, 122, 131, 328, khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; 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, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị T.

1.1. Buộc ông Hà Thanh H và bà Trần Thị D phải trả cho chị Nguyễn Thị T số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án), cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng thán/g 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; khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

1.2. Đình chỉ xét xử đối yêu cầu của chị Nguyễn Thị T về việc phạt cọc số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) và yêu cầu tính lãi.

2. Về án phí*:*

- *Án phí dân sự sơ thẩm:* Buộc bà Trần Thị D phải nộp 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí Dân sự sơ thẩm. Miễn án phí đối với ông Hà Thanh H.

Hoàn trả chị Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 19.500.000 đồng theo biên lai số 0000182, ngày 16/3/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư Jút.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Buộc bà Trần Thị D phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)*, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm bà D đã nộp theo Biên lai số 0000394 ngày 11/9/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông.

3. 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 thỏa 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 Điều 6, 7, 7a, 7b và 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 cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Đăk Nông;
- TAND huyện Cư Jut;
- Chi cục THADS huyện Cư Jut;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, THCTP, HSVA.

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

Nguyễn Hồng Chương