TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: **167**/2024/DS-PT Ngày 09 - 5 - 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 toạ phiên toà: Ông Trịnh Văn Toàn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuấn và bà Nguyễn Thị Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Duyên – Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lê Thi Bích Thuỷ - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 82/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 3 năm 2024, về *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 18/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 120/2024/QĐ-PT, ngày 08/4/2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Hải Đ, sinh năm 1996. Địa chỉ: Số A, liên thôn H, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Đình H. Địa chỉ: K L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Văn C, sinh năm 1968 (vắng mặt) và bà Đặng Thị M, sinh năm 1981 (Xin vắng mặt). Địa chỉ: Số A đường số C, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Đặng Thị M: Ông Đặng Quốc H1, sinh năm 2001; Địa chỉ: H G, phường T, Tp ., tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Người làm chứng: Ông Tô Minh Đ1, sinh năm 1996

Địa chỉ: Số A đường số C, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Đặng Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hồ Đình H trình bày:

Ông Trần Hải Đ và vợ chồng ông Huỳnh Văn C và Đặng Thị M có ký hợp đồng đặt cọc ngày 12/5/2022 để chuyển nhượng diện tích 2.500m^2 đất nông nghiệp

trong diện tích 5.641,5m^2 thuộc thửa đất số 142 tờ bản đồ số 31 tại thôn H, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đều biết đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Giá chuyển nhượng theo thỏa thuận là 1.360.000.000đồng và ông Đ đã đặt cọc 360.000.000 đồng cho ông C, bà M, thời hạn ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 150 ngày kể từ ngày 12/5/2022 đến ngày 12/10/2022. Sau khi làm xong thủ tục theo quy định thì ông Đ giao đủ số tiền còn lại.

Theo hợp đồng thì ông Huỳnh Văn C và Đặng Thị M là người đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đến ngày 12/10/2022 đi tách thửa cho ông Đ.

Đến thời hạn ký hợp đồng thì trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 689938 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 07/10/2022 thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị sai số thẻ căn cước của ông Huỳnh Văn C và Đặng Thị M nên Văn P công chứng từ chối ký hợp đồng, sau đó ông C, bà M đi chỉnh sửa số thẻ căn cước trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thiếu con trai của ông Huỳnh Văn C và Đặng Thị M đang bị bắt buộc đi cải tạo trung tâm giáo dưỡng tỉnh Đ nên không thể thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, ông C, bà M đã vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Nay nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/05/2022 và buộc bị đơn ông Huỳnh Văn C và bà Đặng Thị M phải trả số tiền đặt cọc 360.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu buộc ông Huỳnh Văn C và bà Đặng Thị M phải trả số tiền 360.000.000 đồng tiền phạt cọc thì nguyên đơn xin rút yêu cầu này và không buộc ông C, bà M phải trả nữa.

2. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bị đơn ông Huỳnh Văn C, bà Đặng Thị M và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Đặng Thị M trình bày:

Vợ chồng ông Huỳnh Văn C và bà Đặng Thị M có ký hợp đồng đặt cọc ngày 12/5/2022 với ông Trần Hải Đ để chuyển nhượng diện tích 2.500m^2 nông nghiệp trong diện tích 5.641,5m^2 thuộc thửa đất số 142 tờ bản đồ số 31 tại thôn H, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì lô đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng các bên vẫn thống nhất chuyển nhượng. Và thỏa thuận giá chuyển nhượng diện tích quyền sử dụng đất là 1.360.000.000 đồng và đặt cọc 360.000.000 đồng thời hạn ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 150 ngày kể từ ngày 12/5/2022 đến ngày 12/10/2022. Vợ chồng ông, bà có trách nhiệm đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tách thửa đất cho ông Đ. Đến ngày 07/10/2022 thì diện tích 5.641,5m^2 thuộc thửa đất số 142 tờ bản đồ số 31 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG689938 đứng tên ông Huỳnh Văn C và bà Đặng Thị M.

Đến ngày 07/10/2022 thì ông bà giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ đi làm thủ tục tách thửa đất nhưng đến ngày 22/10/2022 thì ông Đ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng ông, bà với lý do không tách được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị sai số thẻ căn cước của vợ chồng ông, bà. Sau đó vợ chồng ông, bà có đi sửa lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đến văn phòng công chứng lại thiếu con trai trên 15 tuổi đang bị bắt buộc đi cải tạo trung tâm giáo dưỡng tỉnh Đ nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng.

Đối với hợp đồng đặt cọc thì vợ chồng ông, bà có vi phạm do khách quan, sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông, bà đã yêu cầu ông Đăng ký tại văn phòng công chứng và trả đủ tiền nhưng ông Đ không có tiền trả, đến ngày 10/5/2023 ông Đăng xin lui thời hạn tiếp để ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 10/10/2023 nhưng ông Đ vẫn không thực hiện (Không có văn bản nào cam kết mà chỉ nói miệng) và không trả số tiền còn lại theo hợp đồng. Như vậy, ông Đ vi phạm hợp đồng đặt cọc nên ông Đ mất cọc. Còn nếu ông Đ muốn tiếp tục hợp đồng thì vợ chồng ông, bà vẫn tiếp tục thực hiện nên không vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Nay đối với nội dung khởi kiện của ông Đ buộc vợ chồng ông, bà phải trả số tiền 360.000.000 đồng đặt cọc và hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/05/2022 giữa vợ chồng ông, bà và ông Đ thì vợ chồng ông, bà không đồng ý.

3. Người làm chứng ông Tô Minh Đ1 trình bày: Vào ngày 12/5/2022 ông có chứng kiến việc ông Huỳnh Văn C và bà Đặng Thị M có ký hợp đồng đặt cọc với ông Trần Hải Đ để chuyển nhượng diện tích 2.500m^2 nông nghiệp trong diện tích 5.641,5m^2 thuộc thửa đất số 142 tờ bản đồ số 31 tại thôn H, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Còn vụ việc sau này như thế nào thì ông không biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2024/DS-ST ngày 18/01/2024 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hải Đ.

- Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2022 giữa ông Trần Hải Đ và ông Huỳnh Văn C và bà Đặng Thị M đối với diện tích 2.500m^2 nông nghiệp trong diện tích 5.641,5m^2 thuộc thửa đất số 142 tờ bản đồ số 31 tại thôn H, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu.

- Buộc ông Huỳnh Văn C và bà Đặng Thị M có trách nhiệm trả cho ông Trần Hải Đ số tiền 360.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hải Đ về việc: Buộc ông Huỳnh Văn C và bà Đặng Thị M phải trả 360.000.000 đồng tiền phạt cọc cho ông Trần Hải Đ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 31/01/2024, bị đơn bà Đặng Thị M làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phía nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà M giữ nguyên đơn kháng cáo.

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

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Toà án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu là không đúng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bị đơn bà Đặng Thị M, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 18/01/2024 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Buộc ông Huỳnh Văn C và bà Đặng Thị M có trách nhiệm trả cho ông Trần Hải Đ số tiền 360.000.000 đồng tiền đặt cọc. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hải Đ về việc: Buộc ông Huỳnh Văn C và bà Đặng Thị M phải trả 360.000.000 đồng tiền phạt cọc cho ông Trần Hải Đ.

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:

Đơn kháng cáo của bị đơn bà Đặng Thị M trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn ông Trần Hải Đ và bị đơn ông Huỳnh Văn C và Đặng Thị M đều thừa nhận vào ngày 12/5/2022 hai bên có lập hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.500m^2 nông nghiệp trong diện tích 5.641,5m^2 thuộc thửa đất số 142 tờ bản đồ số 31 tại thôn H, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.360.000.000 đồng và ông Đ đã đặt cọc trước 360.000.000 đồng, thời hạn ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 150 ngày kể từ ngày 12/5/2022 đến ngày 12/10/2022.

Như vậy, theo hợp đồng đặt cọc thì đến ngày 12/10/2022 ông Huỳnh Văn C và bà Đặng Thị M phải có nghĩa vụ đi làm thủ tục tách thửa để chuyển nhượng diện tích 2.500 m^2 cho ông Trần Hải Đ. Đến ngày 01/12/2022 ông Huỳnh Văn C mới đi đo trích lục tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B để thực hiện việc tách thửa là đã vi phạm hợp đồng. Như vậy, việc các bên không thực hiện được việc ký hợp đồng chuyển nhượng đúng thời hạn thỏa thuận là do đất chưa được tách thửa chứ không phải đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện chuyển nhượng nên bị vô hiệu như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm. Vì vậy có đủ cơ sở xác định lỗi chính dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng

chuyển nhượng là do bị đơn ông C, bà M không thực hiện được việc tách thửa đúng như thỏa thuận trong hợp đồng.

Mặt khác, cả bị đơn ông Huỳnh Văn C và bà Đặng Thị M cũng thừa nhận là đến ngày 07/10/2022 quyền sử dụng đất được cấp đứng tên hộ ông Huỳnh Văn C và bà Đặng Thị M nhưng có sai số thẻ căn cước công dân trên giấy chứng nhận nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng và sau khi chỉnh sửa thì thiếu con trai của ông Huỳnh Văn C và bà Đặng Thị M trên 15 tuổi bắt buộc phải ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng vì con trai ông C, bà M đang bị bắt buộc đi cải tạo tại trung tâm giáo dưỡng tỉnh Đ nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng.

Từ những nhận định, đánh giá nêu trên, xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 12/05/2022 vô hiệu là không đúng. Bởi theo quy định tại Điều 117, Điều 122 Bộ luật Dân sự thì giao dịch của các bên không bị vô hiệu. Do đó, cần chấp nhận một kháng cáo của bị đơn bà M, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng tuyên buộc bị đơn ông C, bà M có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận cọc cho nguyên đơn.

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

[4] Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bị đơn bà Đặng Thị M, Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 18/01/2024 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hải Đ.

- Buộc ông Huỳnh Văn C và bà Đặng Thị M có trách nhiệm trả cho ông Trần Hải Đ số tiền 360.000.000 đồng tiền đặt cọc.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hải Đ về việc: Buộc ông Huỳnh Văn C và bà Đặng Thị M phải trả 360.000.000 đồng tiền phạt cọc cho ông Trần Hải Đ.

[2] Về án phí: Trả lại cho bà Đặng Thị M 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0005314 ngày 05/02/2024 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Trịnh Văn Toàn