

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 147/2023/DS-PT
Ngày 04 - 4 - 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 tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Thuần.

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dân.

Ông Nguyễn Ngọc Sâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Loan, 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.

Ngày 04 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 12/2023/TLPT-DS, ngày 06/01/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2022/DS-ST, ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện K bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 55/2023/QĐ-PT, ngày 21/02/2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Trọng H; địa chỉ: Thôn A, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình B; địa chỉ: Đường V, phường A1, thị xã H1, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 13/01/2023); Có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T; địa chỉ: Thôn D, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

Người đại diện ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn C (Chồng bà T); địa chỉ: Thôn D, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 03/4/2023); Có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Văn C; địa chỉ: Thôn D, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Trọng H có đại diện ủy quyền là ông Nguyễn Đình B trình bày:

Ngày 08/4/2022, ông H đặt cọc cho bà Nguyễn Thị T 50.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng của bà T thửa đất số 112, tờ bản đồ số 5, chiều ngang mặt đường 8m, chiều sâu 31m, trong đó có 60m² đất ở, tại thôn 9, xã P, huyện K, giá chuyển nhượng 560.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng đặt cọc viết tay, thỏa thuận thời hạn đặt cọc 60 ngày kể từ ngày 08/4/2022 đến ngày 08/6/2022 bà T phải thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên cho ông H, còn ông H có nghĩa vụ thanh toán cho bà T số tiền còn lại là 510.000.000 đồng sau khi hoàn tất thủ tục công chứng. Bà T đồng ý bớt cho ông H 3.000.000 đồng nên ông H còn phải thanh toán cho bà T 507.000.000 đồng. Nếu ông H không nhận chuyển nhượng lô đất trên sẽ mất tiền cọc 50.000.000 đồng, nếu bà T không chuyển nhượng lô đất trên thì phải trả lại tiền cọc 50.000.000 đồng cho ông H và bị phạt cọc 50.000.000 đồng.

Tuy nhiên, đến ngày 08/6/2022 ông H phát hiện lô đất bà T chuyển nhượng cho ông H không phải của bà T mà đứng tên người khác. Dù khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông H có đi xem đất nhưng không được giao hay cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ vì tin tưởng bà T là giáo viên và đất đã có GCNQSDĐ nên ông H mới đặt cọc cho bà T. Bà T đã lừa dối ông H và vi phạm điều cấm của pháp luật khi chuyển nhượng QSDĐ không phải của bà T. Tại phiên tòa sơ thẩm phía bà T đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì ông H không đồng ý. Ông H vẫn chưa nhận đất và giấy tờ pháp lý liên quan đến thửa đất.

Vì vậy, ông H khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2022 giữa ông H và bà T vô hiệu, buộc bà T phải trả cho ông số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng, không yêu cầu bà T phải trả tiền phạt cọc.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C trình bày:

Việc bà T ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2022 với ông Nguyễn Trọng H đúng như ông H đã trình bày ở trên. Nhưng khi đến hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 08/6/2022 tại văn phòng công chứng, ông H không cung cấp giấy tờ cá nhân để vợ chồng bà T, ông C làm hợp đồng chuyển nhượng, cũng không nói rõ lý do mà tự ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc và sau đó làm đơn khởi kiện. Do đó, ông C, bà T không đồng ý với khởi kiện của ông H.

Bà T, ông C xác định việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, hai bên đều biết về tình trạng thửa đất và không có sự lừa dối. Mặc dù trước thời điểm lập hợp đồng đặt cọc cho đến khi hết thời hạn đặt cọc, thửa đất này chưa được sang tên cho ông C, bà T nhưng chủ đất cũ đã sang nhượng cho ông C, T theo hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2022, nên thửa đất nói trên là tài sản

hợp pháp của ông C, bà T và ông bà có toàn quyền thực hiện giao dịch đối với thửa đất này. Hiện nay đất vẫn đang do ông C, bà T quản lý, sử dụng.

Đến ngày 03/8/2022 ông C, bà T đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ số DG 610750 đối với thửa đất trên nên ông bà mong muốn hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2022.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2022/DS-ST, ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 117, Điều 123, Điều 127, Điều 131, khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng H.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 08/4/2022 giữa bên đặt cọc ông Nguyễn Trọng H với bên nhận đặt cọc bà Nguyễn Thị T là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả cho ông Nguyễn Trọng H số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 2.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Trọng H 1.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo biên lai thu số 60AA/2021/0008696 ngày 15/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 07/10/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị T kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị HĐXX phúc thẩm xem xét bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Trọng H giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn bà Nguyễn Thị T giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và các đương sự đã chấp hành đúng 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, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự – Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 46/2022/DS-ST, ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T, Hội đồng xét xử xét thấy: Đơn kháng cáo trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên cần được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung của vụ án:

Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2022 giữa ông Nguyễn Trọng H với bà Nguyễn Thị T, thì diện tích đất 266,6m² tại thửa đất số 109, tờ bản đồ số 32 (Số thửa và tờ bản đồ mới) nằm trong tổng diện tích 1.282,6m², thửa đất số 112, tờ bản đồ số 5, tại thôn F, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk vẫn đang thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ ông Trần Trọng N, bà Lê Thị T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 251660 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 25/4/2001. Tuy ngày 26/5/2022 hộ ông N, bà T1 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ diện tích đất 266,6m² cho vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T, nhưng tính đến thời điểm ông H và bà T ký hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2022 thì ông N, bà T1 vẫn chưa hoàn tất thủ tục sang tên cho ông C, bà T. Do đó, giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa ông N, bà T1 với ông C, bà T chưa hoàn thành, ông C, bà T chưa phải là chủ sử dụng đất nên không có các quyền của chủ sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013, nhưng ông C, bà T lại ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng QSDĐ cho ông H là vi phạm điều cấm của pháp luật.

Nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là đến hạn ngày 08/6/2022 bà T phải thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên cho ông H, nhưng lúc này đất chưa đứng tên ông C, bà T (Đến ngày 03/8/2022 ông C, bà T mới được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ số DG 610750 đối với thửa đất trên), nên thực tế ông C, bà T không thể lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông H tại Văn phòng công chứng vào ngày 08/6/2022 được. Tức ông C, bà T đã vi phạm nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2022. Đồng thời, hiện nay ông C, bà T đã có

GCNQSDĐ đứng tên mình nên ông bà mong muốn hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2022 nhưng không được ông H đồng ý.

Do đó, bản án sơ thẩm đã chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Trọng H và tuyên xử hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2022 giữa ông Nguyễn Trọng H với bà Nguyễn Thị T vô hiệu do vi phạm về chủ thể quy định tại Điều 167, khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013; các Điều 122, Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Hậu quả của hợp đồng đặt cọc vô hiệu là các bên khôi phục lại hiện trạng ban đầu và trả lại cho nhau những gì đã nhận. Ông C, bà T xác định hiện đang quản lý, sử dụng đất và chưa bàn giao đất cho ông H; còn bà T có nghĩa vụ trả lại cho ông H số tiền nhận đặt cọc 50.000.000 đồng là phù hợp.

Từ những nhận định nêu trên, HĐXX xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà T.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị T phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 46/2022/DS-ST, ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 117, Điều 123, Điều 127, Điều 131, khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng H.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 08/4/2022 giữa bên đặt cọc ông Nguyễn Trọng H với bên nhận đặt cọc bà Nguyễn Thị T là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả cho ông Nguyễn Trọng H số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị T phải chịu 2.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Trọng H 1.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo biên lai thu số 60AA/2021/0008696, ngày 15/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0020667, ngày 11/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện K;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Duy Thuấn