TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐĂK LĂK

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do- Hạnh Phúc

Bản án số: 12/2024/DS-PT
Ngày 09/01/2024
"V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐĂK LĂK

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huờn

Các thẩm phán: Ông Vũ Văn Tú và ông Trần Duy Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Linh Chi là Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên

Mở phiên tòa ngày 09/01/2024, tại trụ sở TAND tỉnh Đăk Lăk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 375/2023/TLPT-DS ngày 08/11/2023 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất";* Do bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk, bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 422/2023/QĐXXPT-DS ngày 04/12/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 350/2023/QĐ-PT ngày 26/12/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn H, có mặt

Địa chỉ: Thôn 9, xã E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Đức S, có mặt (Theo văn bản ủy quyền ngày 24/11/2022)

Địa chỉ: Số 288 đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk

Bị đơn: Bà Hà Thị Thu P, vắng mặt

Địa chỉ: Số 17, đường 16, phường P, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn C, vắng mặt (Theo văn bản ủy quyền ngày 28/11/2022)

Địa chỉ: Thôn 7, xã X, huyện E, tỉnh Đăk Lăk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 11/10/2022 và quá trình tham gia giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Trần Văn H trình bày:

Ngày 08/4/2022, bà Hà Thị Thu P ký kết hợp đồng đặt cọc với ông và giao cho ông khoản tiền đặt cọc 500.000.000đ, để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, đối với 03 thửa đất của gia đình ông, tại thôn 9, xã E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk, là thửa đất số 54, thửa đất số 18b và thửa đất số 53, tờ bản đồ số 32; Cả 03 thửa đất nêu trên, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Các bên thỏa thuận, giá trị 03 thửa đất nêu trên và tài sản gắn liền trên đất là 2.700.000.000đ; khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, bà P thanh toán cho ông khoản tiền còn lại là 2.200.000.000đ; Ngày 24/6/2022, ông và bà P ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với 03 thửa đất nêu trên, tại Văn phòng công chứng Văn Đình T và được công chứng viên Văn Đình T công chứng vào hợp đồng. Tuy nhiên đến nay, bà P không thanh toán cho ông, khoản tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 2.200.000.000đ. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà P phải thanh toán cho ông 2.200.000.000đ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là bà Hà Thị Thu P trình bày:

Về nội dung hợp đồng đặt cọc, khoản tiền đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ký kết giữa bà và ông Trần Văn H, đối với các thửa đất số 53, 54, 18b, tờ bản đồ số 32, đúng như nguyên đơn đã trình bày. Tuy nhiên, sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết, bà phát hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H, đối với thửa đất số 53, không còn chỗ trống để đăng ký biến động sang tên cho bà; Hơn nữa, bà tìm hiểu tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, thì được biết 03 thửa đất nêu trên, nằm trong quy hoạch đất nghĩa trang. Vì vậy, bà không đồng ý nhận chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên, bà đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ký kết giữa bà và ông H.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 của TAND huyện Ea Ear, tỉnh Đăk Lăk đã áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 273 BLTTDS; Điều 423, Điều 424, Điều 427 BLDS; khoản 3 Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H.

Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông Trần Văn H với bà Bùi Thị Thu P, được xác lập ngày 24/6/2022.

Ông Trần Văn H có trách nhiệm trả lại cho bà Hà Thị Thu P 500.000.000đ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về lãi suất trong giai đoạn thi hành án, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, án phí và tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 30/9/2022, nguyên đơn là ông Trần Văn H có đơn kháng cáo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân 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 nguyên đơn là ông Trần Văn H, VKSND tỉnh Đăk Lăk xét thấy: Ngày 08/4/2022, bà Hà Thị Thu P ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Trần Văn H và giao cho ông H khoản tiền đặt cọc 500.000.000đ, để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với các thửa đất số 53, 54, 18b, tờ bản đồ số 32, tại thôn 9, xã E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk, thuộc quyền sở hữu của ông H; hợp đồng đặt cọc có hiệu lực.

Ngày 24/6/2022, bà P và ông H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 03 thửa nêu trên, tại Phòng công chứng Văn Đình T và được công chứng viên công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Các bên thỏa thuận bà P có nghĩa vụ, thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất, tại cơ quan có thẩm quyền sau khi hợp đồng được công chứng nhưng sau đó bà P không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với 03 thửa đất nêu trên. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử hủy bỏ hợp đồng là phù hợp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H phải trả lại cho bà P 500.000.000đ tiền đặt cọc, là trái với quy định của pháp luật. Bởi lẽ, bà P là người có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải hủy bỏ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông H, sửa bản án sơ thẩm và tuyên xử, không buộc ông H phải trả lại cho bà P 500.000.000đ tiền đặt cọc.

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, đơn kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

[1] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn còn trong hạn luật định, nên hợp lệ.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là ông Trần Văn H, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thì quyền sử dụng đất, đối với các thửa đất số 53, 54, 18b, tờ bản

đồ số 32, tại thôn 9, xã E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk, thuộc quyền sở hữu của ông Trần Văn H; 03 thửa đất nêu trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất không có tranh chấp và còn trong thời hạn sử dụng đất; quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, nên đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

[3] Ngày 08/4/2022, bà Hà Thị Thu P ký kết hợp đồng đặt cọc với ông H và giao cho ông H khoản tiền đặt cọc 500.000.000đ, để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, đối với 03 thửa đất nêu trên, có giá trị 2.700.000.000đ; Hợp đồng đặt cọc được các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật, nên hợp đồng hợp pháp, có hiệu lực; Nội dung hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận: Trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, bà P thanh toán cho ông H khoản tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.200.000.000đ; khoản tiền đặt cọc 500.000.000đ, được khấu trừ nghĩa vụ trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà P.

[4] Ngày 24/6/2022, ông Trần Văn H và bà Hà Thị Thu P, ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với 03 thửa đất nêu trên, tại Văn phòng công chứng Văn Đình T và được Công chứng viên Văn Đình T công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tại Điều 2 và Điều 3 của hợp đồng, các bên thỏa thuận, giá trị 03 thửa đất nêu trên và tài sản gắn liền trên đất là 2.700.000.000đ; ngay sau khi hợp đồng được công chứng, ông H có nghĩa vụ chuyển giao quyền sử dụng đất và giấy tờ liên quan, đối với 03 thửa đất nêu trên cho bà P; bà P có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất, đối với 03 thửa đất nêu trên, tại cơ quan có thẩm quyền. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ông H và bà P ký kết, hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nhưng chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai, nên hợp đồng chưa có hiệu lực, được quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và Điều 503 BLDS năm 2015.

[5] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ký kết giữa ông H và bà P, chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai, đã vi phạm về hình thức giao dịch dân sự, được quy định tại khoản 2 Điều 119 BLDS, nên hợp đồng vô hiệu, được quy định tại Điều 129 BLDS. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử, hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ký kết giữa ông H và bà P, là không có căn cứ và trái với quy định của pháp luật. Bởi lẽ, nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên không có thỏa thuận điều kiện để hủy bỏ hợp đồng và không thuộc trường hợp phải hủy bỏ hợp đồng do luật quy định; bà P là bên vi phạm nghĩa vụ đăng ký hợp đồng tại cơ quan đăng ký đất đai, nên bà P không có quyền yêu cầu hủy bỏ hợp đồng. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, cần sửa bản án sơ thẩm và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ký kết ngày 24/6/2022, giữa ông H và bà P vô hiệu.

[6] Sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ký kết và công chứng, ông H chưa chuyển giao quyền sử dụng đất cho bà P; bà P chưa thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm, không xem xét, xử lý hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu.

[7] Bà P là bên có lỗi, dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được các bên ký kết vô hiệu. Tuy nhiên, căn cứ kết định giá tài sản, thì giá trị về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối với 03 thửa đất nêu trên, tại thời điểm ngày 26/4/2023 là 3.445.035.617đ. Như vậy, bà P không gây thiệt hại cho ông H, Hội đồng xét xử phúc thẩm, không xem xét về bồi thường thiệt hại.

[8] Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử, buộc ông H phải trả lại cho bà P 500.000.000đ, là không đúng với quy định của pháp luật. Bởi lẽ, đây là khoản tiền bà P đặt cọc cho ông H, để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được các bên ký kết ngày 08/4/2022. Do bà P vi phạm nghĩa vụ hợp đồng đặt cọc, từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H, đối với các thửa đất số 53, 54, 18b, tờ bản đồ số 32, nên khoản tiền đặt cọc nêu trên, thuộc về ông H, được quy định tại khoản 2 Điều 328 BLDS. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, cần sửa bản án sơ thẩm và tuyên 500.000.000đ mà bà P đặt cọc cho ông H, thuộc về ông H.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm, xác định lại nghĩa vụ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với các đương sự; ông Trần Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Văn H, sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 2 Điều 119, Điều 129, khoản 2 Điều 328, Điều 503 BLDS năm 2015; khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 08/4/2022, giữa ông Trần Văn H và bà Hà Thị Thu P; điểm a khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ký kết ngày 24/6/2022, giữa ông Trần Văn H và bà Hà Thị Thu P, đối với các thửa đất số 53, 54, 18b, tờ bản đồ số 32, tại thôn 9, xã Ea Sar, huyện Ea Kar, tỉnh Đăk Lăk, vô hiệu.

2. Khoản tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng), bà Hà Thị Thu P đặt cọc cho ông Trần Văn H, để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với các thửa đất số 53, 54, 18b, tờ bản đồ số 32, thuộc về ông Trần Văn H.

3. Về án phí: Ông Trần Văn H phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm và được khấu trừ vào số tiền 39.000.000đ tiền tạm ứng án phí, ông H đã nộp tại biên lai số: 0020344 ngày 07/11/2022, của Chi cục thi hành án dân sự huyện E, ông H được nhận lại 38.700.000đ (Ba mươi tám triệu, bảy trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm; ông H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp, tại biên lai số: 0001115 ngày 29/9/2023, của Chi cục thi hành án dân sự huyện E.

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:
- TAND Cấp cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea Kar;
- Chi cục THADS huyện E;
- Các đương sự;
- . . . . . .;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Huờn