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

Bản án số: 434/2023/DS-PT
Ngày 25/12/2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA 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 Y Phi Kbuôr

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Kim Khánh, ông Nguyễn Huờn

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 12 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: 390/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2023 về việc*"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 78/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 429/2023/QĐ-PT ngày 07/12/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Văn C, sinh năm 1979; Địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Hồ Thị Bích T, sinh năm 1975 (Có mặt) và ông Đinh Nho Quốc V, sinh năm 1971 (Vắng mặt); Cùng địa chỉ: Tổ dân phố Q, trị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

3. Người kháng cáo: Bị đơn bà Hồ Thị Bích T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Võ Văn C trình bày:

Ngày 27/3/2022, ông C có ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Hồ Thị Bích T để nhận chuyển nhượng thửa đất số 119, tờ bản đồ số 8 tại buôn E, thị trấn E, huyện C; giá trị chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc từ ngày 27/3/2022 đến ngày 27/7/2022. Sau khi ký hợp đồng xong, ông đặt cọc trước cho bà T số tiền 300.000.000 đồng, còn 1.400.000.000 đồng thỏa thuận khi nào công

chứng hợp đồng chuyển nhượng sẽ giao đủ tiền. Trong hợp đồng đặt cọc ngày 27/3/2022 có nội dung "*Nếu có bìa sớm thì công chứng sớm. Sau khi có bìa cấp đổi mới 60 ngày kế tiếp sẽ công chứng*" có nghĩa là tuy thỏa thuận thời hạn đặt cọc là ngày 27/3/2022 đến ngày 27/7/2022 nhưng nếu bà T thực hiện thủ tục cấp đổi bìa xong, bà T có bìa đỏ sớm hơn trong thời hạn đặt cọc thì sẽ công chứng hợp đồng.

Đến ngày 27/7/2022 ông gọi điện cho bà T đi công chứng hợp đồng thì bà T đem bìa đỏ cấp năm 2002 của chủ đất cũ (bìa chưa được cấp đổi, chưa sang tên cho bà T) đến tại UBND thị trấn E để công chứng hợp đồng với ông. Do đó, việc công chứng hợp đồng không thể thực hiện được. Vì vậy, ông yêu cầu bà T và ông V cùng có trách nhiệm trả lại cho ông số tiền cọc là 300.000.000 đồng. Đối với tiền phạt cọc ông đã rút yêu cầu này.

Bị đơn bà Hồ Thị Bích T trình bày:

Ngày 27/3/2022, bà ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Võ Văn C để thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 119, tờ bản đồ số 8 tại buôn E, thị trấn E, huyện C với các điều khoản như ông C đã trình bày. Tại thời điểm đặt cọc, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên ông Y D Niê, ngày 27/3/2022 bà đặt cọc cho ông Y D số tiền 500.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất trên. Sau khi đặt cọc cho ông Y D xong thì cùng ngày bà ký kết hợp đồng đặt cọc với ông C. Lúc đó trên đất có 370 cây cà phê (đã thu hoạch), khoảng 180 trụ tiêu sống, khoảng 20 cây sầu riêng, 20 cây bơ, mấy chục cây đinh lăng. Sau khi ông C đặt cọc cho bà khoảng 20 ngày thì ông C gọi điện cho bà nói là sẽ vào dọn đất thì bà trả lời ông C là "nếu đã mua đất rồi thì thích làm gì thì làm". Do đó, ông C đã dọn sạch các cây trồng trên đất của bà. Đến ngày 27/7/2022, bà có gọi điện để báo cho ông C là 01 tuần nữa sẽ có giấy tờ vì có giấy hẹn của Ủy ban huyện và hẹn ông C thêm 01 tuần nhưng ông C không nghe máy. Hiện nay bà đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì vậy bà yêu cầu ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, bà không yêu cầu bồi thường thiệt hại giá trị tài sản trên đất. Các thỏa thuận đặt cọc với ông C do một mình bà T giao dịch, không liên quan đến ông V.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng các Điều 117, 122, 123, 131, 328, 408 của Bộ luật dân sự;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn C.

- Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 27/3/2022 giữa bên đặt cọc là ông Võ Văn C và bên nhận cọc là bà Hồ Thị Bích T đối với thửa đất số 119, tờ bản đồ số 8 tại buôn E, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

- Buộc bà Hồ Thị Bích T trả lại cho ông Võ Văn C số tiền cọc là 300.000.000 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn C về việc buộc ông Đinh Nho Quốc V liên đới cùng bà Hồ Thị Bích T trả số tiền cọc 300.000.000 đồng cho ông Võ Văn C.

[3] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn C về việc buộc ông Đinh Nho Quốc V và bà Hồ Thị Bích T trả số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/9/2023, bị đơn bà Hồ Thị Bích T kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm. Tại đơn kháng cáo bổ sung ngày 26/10/2023, bị đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

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

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự - Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị Bích T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 78/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Cư M’gar, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị Bích T trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn, thấy rằng:

Ngày 27/3/2022, ông Võ Văn C và bà Hồ Thị Bích T có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 119, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.460m^2 tại buôn E, thị trấn E, huyện C với giá 1.700.000.000 đồng, theo đó ông C đặt cọc cho bà T số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc 120 ngày, kể từ ngày 27/3/2022 đến ngày 27/7/2022, số tiền còn lại hẹn khi nào ra công chứng sẽ thanh toán hết.

Cùng ngày 27/3/2022, bà Hồ Thị Bích T cũng ký hợp đồng đặt cọc với ông Y D Niê để nhận chuyển nhượng thửa đất số 119, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.460m^2 tức là thửa đất đã nhận tiền cọc của ông C tại buôn E, thị trấn E, huyện C với giá 1.480.000.000 đồng và đặt cọc cho ông Y D Niê số tiền 500.000.000 đồng.

Theo ông Công trình b, tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc ông đã được bà T cho xem trích lục và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên biết thửa đất trên vẫn đang đứng tên người khác, nếu muốn chuyển nhượng thì phải thực hiện thủ tục

tách thửa, cấp đổi bìa mới và sang tên cho bà T xong thì mới công chứng được hợp đồng chuyển nhượng. Nội dung này là phù hợp với lời khai của bà T xác nhận, sau khi đặt cọc cho ông Y D Niê xong thì bà T mới ký hợp đồng đặt cọc với ông C.

Xét, tại thời điểm ông C và bà T đặt cọc thì thửa đất 119, tờ bản đồ số 8 vẫn đang đứng tên hộ ông Y D Niê theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 562490 do UBND huyện C cấp ngày 25/12/2002. Đến ngày 04/10/2022, hộ ông Y D Niê mới hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thửa đất cho bà Hồ Thị Bích T và ông Đinh Nho Quốc V. Việc bà T mới chỉ thực hiện việc đặt cọc với ông Y D Niê để nhận chuyển nhượng đất, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng lại thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng thửa đất này với ông C là vi phạm điều kiện tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, dẫn đến hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được theo quy định tại các điều 117, 122, 123, 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 như Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định. Bà T cho rằng giữa bà và ông Y D Niê có thỏa thuận miệng là sau khi bà T đặt cọc xong thì được quyền chuyển nhượng cho người khác nhưng không được ông Y D Niê thừa nhận nên không có cơ sở xem xét. Vì hợp đồng đặt cọc vô hiệu, các bên buộc trả lại cho nhau những gì đã nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T phải trả cho ông C số tiền cọc 300.000.000 đồng là phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án.

Bà T kháng cáo cho rằng chưa hết thời hạn cam kết trong hợp đồng đặt cọc, nhưng ông C đã làm đơn khởi kiện và được Tòa án thụ lý giải quyết là không đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, như Hội đồng xét xử đã nhận định thì hợp đồng đặt cọc giữa ông C và bà T vô hiệu từ thời điểm ký kết nên không làm phát sinh, thay đổi quyền và nghĩa vụ của các bên, các điều khoản trong hợp đồng không có giá trị thi hành nên không cần thiết phải xem xét nội dung thỏa thuận cụ thể như thế nào.

Đối với yêu cầu của bà T về việc buộc ông C phải bồi thường giá trị cây trồng trên đất là 600.000.000 đồng do ông C đã nhổ bỏ, Tòa án cấp sơ thẩm đã thông báo cho bà T, ông V về quyền yêu cầu phản tố và cung cấp các tài liệu chứng cứ chứng minh (BL 35, 36, 37) nhưng quá trình giải quyết vụ án bị đơn không thực hiện để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, bà T cũng xác định không yêu cầu ông C bồi thường thiệt hại mà yêu cầu ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng nên Tòa án không xem xét giải quyết trong cùng vụ án. Về các thiệt hại liên quan đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu, các đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu và có tài liệu, chứng cứ chứng minh.

Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của bà T về yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

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

[4] 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự:

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị Bích T.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 131, 328, 408 của Bộ luật dân sự; Khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn C.

- Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 27/3/2022 giữa bên đặt cọc là ông Võ Văn C và bên nhận cọc là bà Hồ Thị Bích T đối với thửa đất số 119, tờ bản đồ số 8 tại buôn E, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu.

- Buộc bà Hồ Thị Bích T trả lại cho ông Võ Văn C số tiền cọc là 300.000.000 đồng *(Ba trăm triệu 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn C về việc buộc ông Đinh Nho Quốc V liên đới cùng bà Hồ Thị Bích T trả số tiền cọc 300.000.000 đồng.

[3] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn C về việc buộc ông Đinh Nho Quốc V và bà Hồ Thị Bích T trả số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hồ Thị Bích T phải chịu 15.000.000 đồng *(Mười lăm triệu đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Võ Văn C được nhận lại số tiền 14.000.000 đồng *(Mười bốn triệu đồng)* tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0013595 ngày 05/8/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hồ Thị Bích T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)*, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2021/0014561 ngày 22/9/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

[5]. 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 tối cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư M'gar;
- CCTHADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(đã ký)

Y Phi Kbuôr