

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 117/2021/DS-PT
Ngày 17 - 9 - 2021
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 Văn Công Dân.

Các Thẩm phán: Ông Vũ Văn Tú.

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: Ông Nguyễn Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 141/2021/TLPT-DS ngày 17/8/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2021/DS-ST ngày 08, 09/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 139/2021/QĐ-PT ngày 18/8/2021, Thông báo chuyển lịch phiên tòa dân sự phúc thẩm số: 951/2021/TB-TA ngày 06/9/2021, Thông báo lịch mở lại phiên tòa dân sự phúc thẩm số: 996/2021/TB-TA ngày 10/9/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Trần Đức C - Sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ dân phố A, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

1.2. Ông Phạm Văn D - Sinh năm 1984; địa chỉ: Đường K, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông C, ông D: Ông Trần Trọng H1; địa chỉ: Đường M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 01/7/2020); Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông D: Ông Lê Thanh K1; địa chỉ: Đường C1, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 14/9/2021); Có mặt.

2. *Bị đơn*: Bà Lê Thị S - Sinh năm 1959; địa chỉ: Đường T1, phường A1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

3.1. Ông Mai Văn T2 - Sinh năm 1952; địa chỉ: Đường T1, phường A1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

3.2. Bà Lê Thị H - Sinh năm 1957; địa chỉ: Đường T1, phường A1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà Lê Thị S; địa chỉ: Đường T1, phường A1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 08/7/2020); Có mặt.

4. *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Phạm Văn D, bị đơn bà Lê Thị S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Đức C có người đại diện ủy quyền là ông Trần Trọng H trình bày:

Ngày 04/5/2019, ông Trần Đức C có ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị S 01 lô đất có diện tích $10m \times 25m = 250m^2$, thửa đất số 89 (tách từ thửa số 22), tờ bản đồ số 57 tại phường A1, thành phố B, đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt là GCNQSDĐ) số CM 144096 do UBND thành phố B cấp ngày 28/12/2017 theo trích lục bản đồ địa chính số 8873/TL-CNBMT ngày 03/8/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, vị trí tứ cận: Phía bắc giáp đường đi dài 10m, phía nam giáp đất của bà Y dài 10m, phía đông giáp phần đất bà S còn lại dài 25m, phía tây giáp phần đất bà S chuyển nhượng cho ông D dài 25m.

Giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng, để làm tin ông C đã đặt cọc cho vợ chồng bà Lê Thị S, ông Mai Văn T2 số tiền 200.000.000 đồng, thời gian đặt cọc 02 bên thỏa thuận là 03 tháng kể từ ngày nhận cọc là 04/5/2019 đến ngày 04/8/2019. Khi bà S hoàn tất các thủ tục sang tên lô đất trên cho ông C thì ông C có nghĩa vụ thanh toán hết số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng cho vợ chồng bà S, ông T2. Tuy nhiên, thời hạn đặt cọc đã hơn 10 tháng bà S vẫn chưa được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ mang tên bà S để làm thủ tục sang tên lô đất trên cho ông C theo cam kết của bà S tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2019.

Do bà S vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng đặt cọc nên ngày 01/6/2020 ông C làm đơn khởi kiện bà Lê Thị S yêu cầu Tòa án buộc bà S phải trả lại cho ông C tổng số tiền 400.000.000 đồng, trong đó gồm 200.000.000 đồng bà S đã nhận cọc và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc theo cam kết của bà S trong hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2019. Sau khi ông C gửi đơn khởi kiện, ngày 05/6/2020 vợ chồng bà S, ông T2 đã trả cho ông C 100.000.000 đồng tiền cọc. Nay ông C yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2019 giữa ông Trần Đức C và bà Lê Thị S, buộc bà S

phải tiếp tục trả lại 100.000.000 đồng tiền cọc và phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng là 300.000.000 đồng.

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Văn D có người đại diện ủy quyền là ông Trần Trọng H1 trình bày:

Vào ngày 26/3/2019 và ngày 04/5/2019, ông Phạm Văn D đã ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị S 02 lô đất, diện tích mỗi lô 5x25m, tổng diện tích 250m² tại thửa đất số 89 (tách từ thửa số 22), tờ bản đồ số 57, được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số CM 144096 ngày 28/12/2017 với giá 1.100.000.000 đồng/02 lô, ông D đã đặt cọc cho vợ chồng ông Mai Văn T2, bà Lê Thị S cụ thể như sau:

- + Lần 1: Ngày 26/3/2019 ông D đặt cọc 100.000.000 đồng bằng tiền mặt.
- + Lần 2: Ngày 04/5/2019 ông D đặt cọc 100.000.000 đồng bằng tiền mặt.
- + Lần 3: Ngày 27/5/2019 ông D giao tiền chuyển nhượng lô 1 là 200.000.000 đồng bằng tiền mặt.
- + Lần 4, 5: Ông D chuyển khoản qua ngân hàng 02 lần gồm 100.000.000 đồng và 80.000.000 đồng.

Tổng số tiền cọc là 580.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 03 tháng, bà S có trách nhiệm làm các thủ tục chuyển nhượng để ông D được cấp GCNQSDĐ theo quy định, ông D có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại 520.000.000 đồng. Đến nay đã quá thời hạn đặt cọc nhưng bà S không hoàn tất được các thủ tục để sang tên cho ông D như cam kết. Ông D đã trao đổi và yêu cầu bà S trả lại số tiền đã nhận là 580.000.000 đồng nhưng ông T2, bà S từ chối trả lại tiền cho ông D. Nay ông D yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên 02 hợp đồng đặt cọc lập ngày 26/3/2019 và ngày 04/5/2019 giữa ông Phạm Văn D và bà Lê Thị S vô hiệu, buộc bà S phải trả lại cho ông D số tiền đã nhận là 580.000.000 đồng và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 780.000.000 đồng.

Đối với phương án hòa giải của bà S về việc chuyển nhượng cho ông D 01 lô đất khác diện tích 5,8m x 25m với giá 580.000.000 đồng thì ông không đồng ý vì đã quá thời hạn đặt cọc và thửa đất này thuộc quy hoạch khu đô thị hồ E.

Bị đơn bà Lê Thị S trình bày:

- *Đối với khởi kiện của ông Trần Đức C:* Chồng bà S là ông Mai Văn T2 ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho ông Phạm Văn D 125m² đất nông nghiệp, nhưng dưới 500m² đất nông nghiệp thì không thể tách thửa được, nên chỉ có thể viết tay giấy chuyển nhượng QSDĐ cho ông D. Đến ngày 26/3/2019, ông D giới thiệu ông Trần Đức C cùng ông D mua thêm 03 lô đất cho đủ 500m² để có đủ điều kiện tách thửa làm GCNQSDĐ. Nhưng bà S chỉ có thể bán thêm 02 lô vì bà đã nhận bán 04 lô cho người khác, nếu chắc chắn mua thì chồng bà S sẽ đi thương lượng trả lại 01 lô và bà S phải bồi thường 20.000.000 đồng cho họ, việc này bà đã báo cho ông D và

ông C. Trong khoảng 02 tuần sau đó, vợ chồng bà S giới thiệu lô đất 500m² tính từ mép đường bê tông sâu vào 25m, ngang 20m với bản thỏa thuận 03 lô mới này giá 180.000.000 đồng. Ông D và bà S ký thêm một hợp đồng mới với diện tích 125m² giá 600.000.000 đồng, đặt cọc 100.000.000 đồng, sau ba tháng sẽ đưa tiếp 500.000.000 đồng còn lại. Hợp đồng này làm cùng ngày, cùng giờ với hợp đồng của ông C (16 giờ ngày 04/5/2019) mua 250m² đất nông nghiệp với giá 1.200.000.000 đồng, đặt cọc 200.000.000 đồng, 03 tháng sau trả thêm 1.000.000.000 đồng để các bên cùng nhau ra văn phòng công chứng làm thủ tục mua bán 500m² đất nông nghiệp với GCNQSDĐ đồng sở hữu. Phần đất bà S chuyển nhượng cho ông C có tứ cận: Phía bắc giáp đường đi dài 10m, phía nam giáp đất của bà Y dài 10m, phía đông giáp đất phần đất còn lại của bà S, phía tây giáp phần đất bà S chuyển nhượng cho ông D.

Trước ngày 04/8/2019 một tuần, bà S thúc giục bên mua là ông D và ông C chuẩn bị tiền để công chứng thủ tục mua bán, đóng lệ phí trước bạ thu nhập nhưng ông C không muốn mua nữa và xin nhận lại tiền cọc; còn ông D trả tiếp 580.000.000 đồng, trong đó có 200.000.000 đồng đặt cọc. Sau ngày 05/8/2019, ông C làm tấm áp phích 40cm x 50cm chữ màu đỏ treo lên một cây ở nơi ông C mua 250m² đề: Bán đất diện tích 10m x 25m và số điện thoại 0973300747, bà S tìm hiểu thì biết đó là số điện thoại của ông C, chứng tỏ ông C không muốn mua đất nữa và hẹn lần nữa đến ngày 10/10 sẽ trả tiền.

Tại mục II Điều 4 của hợp đồng đặt cọc có ghi rõ quyền và trách nhiệm của bên đặt cọc (Bên A): Cam kết và hiểu rõ lô đất định mua, thực hiện đúng và đầy đủ nội dung thỏa thuận trong hợp đồng, thực hiện việc thanh toán theo đúng tiến độ ghi trong hợp đồng, bên ông C không tiếp tục hợp đồng này thì sẽ mất tiền đặt cọc cho bà S (Bên B). Nhưng ông C không thực hiện đúng như cam kết. Vợ chồng bà S có đủ quyền chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 22, tờ bản đồ số 57, người thừa kế là bà Lê Thị H đã có giấy ủy quyền cho bà Lê Thị S được toàn quyền thay mặt bà Lê Thị H làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền nộp các giấy tờ liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng đất, tách thửa.

Đến ngày 05/6/2020, bà S đồng ý giảm bớt thiệt hại cho ông C nên bà đã trả lại cho ông C 100.000.000 đồng tiền đặt cọc. Việc mua bán đất giữa bà S và ông C không thực hiện được là do ông C không trả tiền cho bà vào ngày hẹn 04/8/2019 theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết, nên bà S không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông C.

- *Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn D:* Việc lập các hợp đồng đặt cọc ngày 26/3/2019 và ngày 04/5/2019 đúng như ông Phạm Văn D đã trình bày như trên. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 1.100.000.000 đồng/02 lô, ông D đã đặt cọc cho bà S 02 lần, mỗi lần 100.000.000 đồng và trả tiền chuyển nhượng nhiều lần, tổng số tiền bà S đã nhận là 580.000.000 đồng, thỏa thuận sau 03 tháng sẽ ra Văn phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng, nhưng khi gần đến hẹn bà S gọi

ông D thì ông D không tiếp tục thanh toán tiền chuyển nhượng, không ra Văn phòng công chứng để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Về việc thửa đất thuộc quy hoạch đất ở đô thị thì các bên đều biết và vẫn đồng ý ký hợp đồng.

Nay ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 26/3/2019 và ngày 04/5/2019 giữa ông Phạm Văn D và bà Lê Thị S vô hiệu, buộc bà S phải trả lại cho ông D số tiền đã nhận là 580.000.000 đồng và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 780.000.000 đồng thì bà S không đồng ý. Vì bà S muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký giữa hai bên; trường hợp ông D không đồng ý thực hiện hợp đồng thì phải chịu mất tiền cọc, bà sẽ trả lại cho ông D số tiền nhận chuyển nhượng là 380.000.000 đồng.

Bà S muốn hòa giải theo hướng bà sẽ chuyển nhượng cho ông D 01 lô đất có diện tích 5,8m x 25m với giá chuyển nhượng là 580.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn T2 trình bày: Ông T2 đồng ý với ý kiến của vợ là Lê Thị S như trên, không bổ sung gì thêm. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông có giao nộp 01 USB chứa nội dung âm thanh ghi lại các cuộc gọi trao đổi việc mua bán đất giữa ông T, ông D và ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H trình bày:

Bà H là chị ruột của bà Lê Thị S và là chủ sử dụng thửa đất số 22, tờ bản đồ số 57 tại phường A1, thành phố B, diện tích 7.353,5m² đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp GCNQSDĐ số CM 144096 ngày 28/12/2017. Bà H đã ủy quyền cho bà Lê Thị S được quyền thay mặt bà H trực tiếp tiến hành các thủ tục cần thiết để sang tên quyền sử dụng đất và quyết định các vấn đề có liên quan, theo nội dung trong các hợp đồng ủy quyền mà bà đã ký kết với bà S.

Việc bà S ký hợp đồng với ông Trần Đức C, ông Phạm Văn D thì bà H không có ý kiến gì, không liên quan đến việc giao nhận tiền giữa các bên. Nay ông C, ông D khởi kiện yêu cầu bà S trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc thì bà H không đồng ý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2021/DS-ST ngày 08, 09/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 241, Điều 244, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 328, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự; các Điều 167, Điều 168, 188 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27 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 một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đức C.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc lập ngày 04/5/2019 giữa ông Trần Đức C và bà Lê Thị S vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị S phải trả lại cho ông Trần Đức C số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông Trần Đức C với số tiền 200.000.000 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn D.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc lập 04/5/2019 và hợp đồng đặt cọc lập ngày 26/3/2019 giữa ông Phạm Văn D và bà Lê Thị S vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị S phải trả lại cho ông Phạm Văn D số tiền cọc đã nhận là 580.000.000 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông Phạm Văn D với số tiền 200.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất 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 năm 2015.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Lê Thị S phải chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Hoàn trả cho ông Trần Đức C 1.000.000 đồng, ông Phạm Văn D 1.000.000 đồng sau khi thu được của bà Lê Thị S.

- Về án phí:

Bà Lê Thị S phải chịu 31.200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Đức C phải chịu 10.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 10.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0008150 ngày 15/6/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Phạm Văn D phải chịu 10.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 17.600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0008208 ngày 23/6/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ông Phạm Văn D được nhận lại 7.600.000 đồng.

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

Ngày 21/6/2021, bị đơn bà Lê Thị S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn T2, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị HĐXX phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm và xem xét miễn tiền án phí vì bà S sinh năm 1959 là người cao tuổi.

Ngày 24/6/2021, nguyên đơn ông Phạm Văn D có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với phần tuyên không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 200.000.000 đồng của ông D vì lỗi hoàn toàn do bà S.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Cường và ông D giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; nguyên đơn ông D, bị đơn bà S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T2 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 nguyên đơn ông Phạm Văn D; Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn T2 về toàn bộ nội dung vụ án; Chấp nhận một phần kháng cáo xin miễn tiền án phí của bị đơn bà Lê Thị S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn T2; Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm về phần án phí đối với bà S.

Các quyết định của bản 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.

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]. Về tố tụng: Ngày 08, 09/6/2021, Tòa án nhân dân thành phố B xét xử sơ thẩm. Ngày 21/6/2021, bị đơn bà Lê Thị S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn T2 có đơn kháng cáo; ngày 24/6/2021, nguyên đơn ông Phạm Văn D có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Xét kháng cáo của bà S, ông T2, ông D làm trong hạn luật định. Ông D đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm; Bà S, ông T2 được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của ông Phạm Văn D, bà Lê Thị S, ông Mai Văn T2, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 04/5/2019, ông Trần Đức C ký 01 hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị S 01 lô đất có diện tích 250m²; ngày 26/3/2019 và ngày 04/5/2019, ông Phạm Văn D cũng ký 02 hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị S 02 lô đất tổng diện tích 250m²; đều thuộc thửa đất số 89 (tách từ thửa số 22), tờ bản đồ số 57 tại phường A1, thành phố B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 144096 do UBND thành phố B cấp ngày 28/12/2017 và trích lục bản đồ địa chính số 8873/TL-CNBMT ngày 03/8/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành

phố B, đứng tên chủ sử dụng bà Lê Thị H. Giá trị lô đất chuyển nhượng cho ông C là 1.200.000.000 đồng, ông C đã đặt cọc cho bà S, ông T2 200.000.000 đồng; giá trị 02 lô đất chuyển nhượng cho ông D là 1.100.000.000 đồng, ông D đã đặt cọc tổng số tiền 580.000.000 đồng; các bên đều thỏa thuận trong thời hạn 03 tháng bà S phải hoàn tất các thủ tục sang tên cho ông C và ông D, thì ông C và ông D sẽ thanh toán số tiền còn lại. Nhưng đã quá thời hạn đặt cọc mà bà S không thực hiện nghĩa vụ của mình, nên ông C và ông D khởi kiện bà S để tuyên vô hiệu các hợp đồng đặt cọc, đòi lại tiền cọc và tiền phạt cọc.

Xét thấy tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng QSDĐ, các bên chuyển nhượng diện tích đất căn cứ theo trích lục bản đồ địa chính số 8873/TL-CNBMT ngày 03/8/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, đối với thửa số 89, tờ bản đồ số 57, diện tích 1.362,6m² là được tách từ thửa đất số 22, tờ bản đồ số 57, diện tích 7.353,5m² đã có GCNQSDĐ số CM 144096 do UBND thành phố B cấp ngày 28/12/2017 đứng tên bà Lê Thị H. Bà H đã ủy quyền cho bà S thực hiện các thủ tục tách thửa, sang tên cho ông C và ông D. Tuy nhiên, thửa số 89, tờ bản đồ số 57 theo trích lục bản đồ địa chính số 8873 chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng các bên vẫn sử dụng làm căn cứ để lập hợp đồng đặt cọc để thực hiện giao dịch chuyển nhượng QSDĐ. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn thừa nhận có biết diện tích đất nhận chuyển nhượng chưa được tách thửa và chưa được cấp GCNQSDĐ, đồng thời có biết về điều kiện để được tách thửa đất nông nghiệp tối thiểu là 500m², nhưng nguyên đơn ông C và ông D vẫn chấp nhận mua mỗi người 250m² là chưa đủ điều kiện để tách thửa. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ủy quyền của ông C và ông D cho rằng hai người lập hợp đồng đặt cọc là để chuyển nhượng chung 500m² đất nông nghiệp nhưng không có tài liệu nào để chứng minh việc này, mặt khác khi khởi kiện thì ông C và ông D khởi kiện bà S bằng hai vụ án khác nhau, quá trình giải quyết vụ án sau đó Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột mới nhập vụ án. Khi hết thời hạn 03 tháng và cho đến nay các bên vẫn chưa thực hiện được thủ tục sang tên QSDĐ cho nhau. Như vậy, các bên đương sự đều có lỗi trong việc dẫn đến hợp đồng không tiếp tục thực hiện được. Do đó, ông D và ông C cho rằng bà S là người có lỗi hoàn toàn yêu cầu bà S phải trả số tiền phạt cọc cho mỗi người 200.000.000 đồng, còn bà S cho rằng ông D và ông C có lỗi hoàn toàn nên phải chịu mất tiền đặt cọc là không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố các hợp đồng đặt cọc vô hiệu, không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông D, ông C về phần phạt cọc; buộc bà S phải trả cho ông C số tiền cọc còn lại 100.000.000 đồng; trả cho ông D số tiền cọc 200.000.000 đồng và 380.000.000 đồng tiền bà S đã nhận tổng cộng 580.000.000

đồng là có cơ sở, nên kháng cáo của ông D, bà S, ông T2 là không có căn cứ chấp nhận.

Xét kháng cáo của bà S và ông T2 xin miễn án phí dân sự sơ thẩm, HĐXX xét thấy: Bà Lê Thị S, sinh năm 1959 và ông Mai Văn T2, sinh năm 1952 là người cao tuổi có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên Hội đồng xét xử chấp nhận để miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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 cho bà S.

[3]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo ông Phạm Văn D phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm; bà S và ông T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định của bản 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:

[1]. Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn D.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn T2.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 67/2021/DS-ST ngày 08, 09/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk về phần án phí.

[2]. Tuyên xử:

[2.1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đức C.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc lập ngày 04/5/2019 giữa ông Trần Đức C và bà Lê Thị S vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị S phải trả lại cho ông Trần Đức C số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng.

[2.2]. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông Trần Đức C với số tiền 200.000.000 đồng.

[2.3]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn D.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc lập 04/5/2019 và hợp đồng đặt cọc lập ngày 26/3/2019 giữa ông Phạm Văn D và bà Lê Thị S vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị S phải trả lại cho ông Phạm Văn D số tiền cọc đã nhận là 580.000.000 đồng.

[2.4]. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông Phạm Văn D với số tiền 200.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất 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 năm 2015.

[3]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Lê Thị S phải chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Hoàn trả cho ông Trần Đức C 1.000.000 đồng, ông Phạm Văn D 1.000.000 đồng sau khi thu được của bà Lê Thị S.

[4]. Về án phí:

[4.1]. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị S được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Đức C phải chịu 10.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 10.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0008150 ngày 15/6/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Phạm Văn D phải chịu 10.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 17.600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0008208 ngày 23/6/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ông Phạm Văn D được nhận lại 7.600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2]. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Thị S và ông Mai Văn T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Phạm Văn D phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 60AA/2021/0004338 ngày 01/7/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Các quyết định của bản 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.

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 thành phố Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Văn Công Dân

