

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 11/2020/DS-PT

Ngày: 21-02-2020.

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Thanh
- *Các Thẩm phán:* Ông Huỳnh Châu Thạch
Ông Đỗ Mạnh Hùng

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Nghị – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:* Bà Võ Thị Kim Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 02/2020/TLPT-DS ngày 03/01/2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2020/QĐ-PT ngày 05/02/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Ninh Xuân D, sinh năm 1940; cư trú tại: Tổ 1, ấp Hồ Tràm, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Có mặt.

Bị đơn: Ông K’Đ, sinh năm 1969; bà Ka B, sinh năm 1979; cùng cư trú tại: Thôn Phước Bình, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Ka H, sinh năm 1992; cư trú tại: Thôn Phước Bình, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

Người làm chứng:

Bà Ka R, sinh năm 1961; cư trú tại: Thôn Phước Bình, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

* *Người kháng cáo:* Ông Ninh Xuân D – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Tại đơn khởi kiện ngày 15/8/2019 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Ninh Xuân D trình bày:

Ngày 12/11/2018, ông K'Đ, bà Ka B sang nhượng cho ông thừa đất số 71, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.145m² với giá 250.000.000 đồng, có lập giấy viết tay về việc sang nhượng đất nhưng không được công chứng chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ông K'Đ, bà Ka B đã nhận tiền đặt cọc của ông với số tiền 200.000.000 đồng, có viết giấy xác nhận về việc nhận tiền cọc. Do thủ tục chuyển nhượng chưa hoàn tất, diện tích đất chuyển nhượng vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông đồng ý trả lại diện tích đất chuyển nhượng cho ông K'Đ, bà Ka B và yêu cầu ông K'Đ, bà Ka B trả lại tiền cọc cho ông nhưng ông K'Đ, bà Ka B không đồng ý.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông K'Đ, bà Ka B trả lại cho ông số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000 đồng.

Bị đơn ông K'Đ, bà Ka B trình bày:

Ông bà xác định ông bà chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích nêu trên cho bà Ka H. Ông bà không quen biết với ông D, cũng không chuyển nhượng đất cho ông D. Đối với giấy nhận tiền cọc ngày 12/11/2018 với số tiền 200.000.000 đồng là do ông K'Đ ký sau khi đã nhận số tiền đặt cọc lần 01 là 50.000.000 đồng, lần 02 là 150.000.000 đồng từ bà Ka H.

Khi bà Ka H đến nhà ông bà để tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà Ka H có đi cùng ông D và bà Ka Hoa (bà Ka Hoa là chị gái của bà Ka H) nhưng mọi giao dịch liên quan đến việc nhận chuyển nhượng đất và đặt cọc thì đều do bà Ka H là người trực tiếp thực hiện.

Số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng thì ông D đưa cho bà Ka H và ông bà nhận trực tiếp từ bà Ka H chứ không nhận trực tiếp từ ông D. Ông bà đã giao đất cho bà Ka H và hiện nay bà Ka H vẫn đang quản lý, sử dụng đất.

Nay ông D khởi kiện yêu cầu ông bà phải trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng thì ông bà không đồng ý vì diện tích đất chuyển nhượng ông bà đã bàn giao cho bà Ka H là người nhận chuyển nhượng đất. Trường hợp ông D tranh chấp về số tiền 200.000.000 đồng mà ông D đưa cho bà Ka H thì đề nghị ông D khởi kiện bà Ka H.

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

Bà và ông D có quan hệ tình cảm nam nữ với nhau, có chung sống cùng nhau khoảng 02 năm (từ năm 2017 đến năm 2018), nhưng không đăng ký kết hôn. Từ năm 2019 đến nay thì bà và ông D không chung sống cùng nhau nữa. Trong quá trình chung sống với nhau thì ông D có cho bà số tiền 200.000.000 đồng để bà đi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông K'Đ, bà Ka B. Tuy nhiên, mọi giao dịch liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K'Đ, bà Ka B và bà thì đều do một mình bà thực hiện, không liên quan gì đến ông D. Bà

chính là người đứng ra đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng cho ông K'Đ, bà Ka B. Nguồn gốc số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng là do ông D cho bà.

Nay ông D khởi kiện yêu cầu ông K'Đ, bà Ka B trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng thì bà không đồng ý. Vì mọi giao dịch liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa ông K'Đ, bà Ka B và bà thì chỉ do một mình bà thực hiện, bà cũng chính là người đứng ra đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng cho ông K'Đ, bà Ka B. Trường hợp ông D tranh chấp với bà về số tiền 200.000.000 đồng mà ông D đã cho bà thì ông D có quyền khởi kiện bà.

Người làm chứng bà Ka R trình bày:

Bà là mẹ ruột của bà Ka H. Bà Ka H có quan hệ tình cảm với ông D, có sống chung với nhau một thời gian nhưng không đăng ký kết hôn. Bà có nghe bà Ka H kể lại việc ông D có cho bà Ka H tiền để mua đất. Hiện nay, ông D và bà Ka H không còn tình cảm với nhau và không sống chung cùng nhau nữa. Việc tranh chấp giữa ông D và ông K'Đ, bà Ka B thì bà không liên quan, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ninh Xuân D về việc buộc ông K'Đ, bà Ka B phải trả tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 200.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 28/11/2019, nguyên đơn ông Ninh Xuân D kháng cáo đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên buộc ông K'Đ, bà Ka B phải trả số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Ninh Xuân D vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị chấp nhận kháng cáo. Về phía bị đơn ông K'Đ, bà Ka B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ka H đều không kháng cáo và không đồng ý đối với kháng cáo của nguyên đơn ông D, đề nghị giải quyết như bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, cụ thể Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Ninh Xuân D; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xuất phát từ việc nguyên đơn ông D cho rằng ngày 12/11/2018 ông có nhận sang nhượng của ông K'Đ, bà Ka B diện tích đất 1.145m² thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng với giá 250.000.000 đồng, ông đã đặt cọc với tổng số tiền 200.000.000 đồng. Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hai bên chỉ viết giấy tờ tay với nhau, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được công chứng chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Nay ông khởi kiện yêu cầu ông K'Đ, bà Ka B trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000 đồng. Còn bị đơn ông K'Đ, bà Ka B thì lại cho rằng ông bà không chuyển nhượng đất cho ông D, ông bà chỉ chuyển nhượng đất cho bà Ka H, số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng thì ông bà nhận trực tiếp từ bà Ka H, diện tích đất chuyển nhượng thì ông bà đã bàn giao cho bà Ka H, hiện nay bà Ka H vẫn đang quản lý, sử dụng nên không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông D. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ka H xác định bà là người trực tiếp đứng ra nhận chuyển nhượng diện tích đất của ông K'Đ, bà Ka B, số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng là do ông D và bà có quan hệ tình cảm nam nữ nên ông D cho bà để bà nhận chuyển nhượng đất, bà là người trực tiếp giao số tiền 200.000.000 đồng cho ông K'Đ, bà Ka B, bà cũng đã nhận đất và quản lý, sử dụng nên bà cũng không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông D. Vì vậy, các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định vụ án nêu trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là có căn cứ, đúng pháp luật. Tuy nhiên, ông D chỉ khởi kiện đối với số tiền đặt cọc liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không tranh chấp gì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "*Tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" là chưa phù hợp. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Ninh Xuân D:

[2] Theo tài liệu có tiêu đề "giấy đặt cọc" thể hiện nội dung: Ngày 25/10/2018, ông K'Đ, bà Ka B có sang nhượng cho bà Ka H, ông D một lô đất có chiều ngang 13m, đã đặt cọc 50.000.000 đồng, có chữ ký xác nhận của bên đặt cọc là bà Ka H, bên nhận cọc là ông K'Đ. Đến ngày 23/11/2018, ông K'Đ, bà Ka B tiếp tục nhận số tiền 150.000.000 đồng (bút lục số 26-27).

[3] Theo tài liệu có tiêu đề "giấy sang nhượng quyền sử dụng đất" thể hiện nội dung: Ngày 12/11/2018, ông K'Đ, bà Ka B có chuyển nhượng cho bà Ka H diện tích đất 1145,4m² thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại thôn Phước Bình, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng với số tiền 50.000.000 đồng, ông K'Đ, bà Ka B đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà Ka H, giấy sang nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký xác nhận của người mua là bà Ka H, người bán là ông K'Đ, bà Ka B (bút lục số 49).

[4] Các bên đương sự đều xác định giá trị thực tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên là 250.000.000 đồng, ông K'Đ, bà Ka B đã nhận số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, phù hợp với tài liệu mà ông K'Đ xác nhận nội dung ngày 12/11/2018 ông K'Đ đã nhận tiền cọc 200.000.000 đồng (bút lục số 23).

Như vậy, có căn cứ xác định người trực tiếp đứng ra giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông K'Đ, bà Ka B là bà Ka H. Bà Ka H cũng chính là người đứng ra thực hiện việc giao tiền đặt cọc cho ông K'Đ, bà Ka B. Ông D cho rằng ông D mới chính là người đứng ra giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông K'Đ, bà Ka B và là người trực tiếp giao số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cho ông K'Đ, bà Ka B nhưng lại không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình, trong khi đó ông K'Đ, bà Ka B và bà Ka H thì lại không thừa nhận lời trình bày của ông D nên không có căn cứ để chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện của ông D.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Ka H thừa nhận nguồn gốc số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng là do bà và ông D có quan hệ tình cảm nam nữ nên ông D đã cho bà để bà đi mua đất của ông K'Đ, bà Ka B. Trường hợp ông D có tranh chấp với bà Ka H liên quan đến số tiền 200.000.000 đồng mà ông D đã đưa cho bà Ka H thì ông D có quyền khởi kiện bà Ka H bằng một vụ án khác để được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Với những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án, việc Tòa án cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D liên quan đến việc buộc ông K'Đ, bà Ka B phải trả lại tiền đặt cọc 200.000.000 đồng là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Ninh Xuân D. Giữ nguyên phần quyết định của bản án dân sự sơ thẩm.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn ông D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông D là công dân Việt Nam, thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Ninh Xuân D.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ về việc "*Tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền*

sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Ninh Xuân D; bị đơn ông K’Đ, bà Ka B, cụ thể như sau:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ninh Xuân D về việc kiện “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” đối với bị đơn ông K’Đ, bà Ka B liên quan đến việc ông Ninh Xuân D buộc ông K’Đ, bà Ka B phải trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

2. Về án phí dân sự (sơ thẩm và phúc thẩm):

Ông Ninh Xuân D được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV &THA;
- TAND huyện Đ;
- CCTHADS huyện Đ;
- Các đương sự (04);
- Lưu án văn; lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Thanh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Mạnh Hùng

Huỳnh Châu Thạch

Nguyễn Văn Thanh

