

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 214/2024/DS-PT

Ngày: 08 - 7- 2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

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

**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 tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị My My

Ông Vũ Văn Tú

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng Phúc - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

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

Ngày 08 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đăk Lăk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 142/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 5 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2024/DSST ngày 16/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đăk Lăk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 175/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Thu T – Sinh năm: 1989

Địa chỉ: 140 PCT, phường TL, Tp. BMT, tỉnh Đăk Lăk, vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thành N – Sinh năm: 1987

Địa chỉ: 467 LD, Tp. BMT, tỉnh Đăk Lăk, có mặt.

*** Bị đơn:** Ông Bùi Văn A, bà Trần Thị B

Địa chỉ: Đội 5, thôn lô 13, xã DB, huyện CK, tỉnh Đăk Lăk, ông A có mặt, bà B vắng mặt;

Đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Bùi Đức C – Sinh năm: 1985

Địa chỉ: Đội 5, thôn lô 13, xã DB, huyện CK, tỉnh Đăk Lăk, có mặt;

2. Bà Nguyễn Thị Thanh L- Sinh năm 1981

Địa chỉ: 121 HV, thành phố BMT, tỉnh Đăk Lăk, có mặt;

*** Người làm chứng:** Ông Trần Văn M

Trú tại: Thôn lô 13, xã DB, huyện CK, tỉnh Đăk Lăk, có mặt;

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Thành N trình bày:**

Ngày 13/12/2021 bà T và vợ chồng ông A, bà B có thỏa thuận về việc chuyển nhượng một lô đất có diện tích 6.900 m² (mặt tiền tỉnh lộ 10 là 138m) địa chỉ thửa đất tại Đội 5, thôn lô 13, xã DH, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk. Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 8.970.000.000 đồng, tương ứng 65.000.000 đồng/01 m mặt đường. Thời điểm đặt cọc thì lô đất có 01 phần được cấp GCNQSDĐ, phần còn lại đang làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ. Thời hạn từ ngày 13/12/2021 đến ngày 13/01/2022 ông A, bà B cam kết làm giấy CNQSD đất (bìa đỏ) đủ diện tích 6.900 m² với tứ cận như hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2021. Sau khi có bìa đỏ sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng và bà T sẽ giao đủ số tiền còn lại. Bà T đã đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng nhưng sau đó bà T được biết diện tích đất được cấp trong giấy CNQSDĐ không đủ 6.900 m², chiều dài đất mặt đường được cấp giấy CNQSDĐ chỉ còn lại 125m và mặt sau thửa đất cũng không giáp mặt hồ như thỏa thuận.

Việc bị đơn trình bày đang quản lý sử dụng diện tích đất có chiều ngang mặt đường 138m là việc riêng của bị đơn, phía nguyên đơn xác định rằng bị đơn không thể công chứng hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất có chiều dài 138m theo hợp đồng đặt cọc, bởi vì Nhà nước chỉ công nhận QSDĐ cho bị đơn có chiều ngang mặt đường là 125m. Do đó, nguyên đơn nhận thấy không đạt được mục đích đặt cọc nên yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc 500.000.000 đồng là hoàn toàn có căn cứ.

Vì vậy, bà T đã khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Bùi Văn A và bà Trần Thị B phải trả lại cho bà T số tiền cọc là 500.000.000 đồng.

*** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:**

Ngày 13/12/2021 bà T và vợ chồng ông A, bà B có thỏa thuận về việc chuyển nhượng một lô đất có diện tích 6.900 m² (mặt tiền tỉnh lộ 10 là 138m) địa chỉ thửa đất tại Đội 5, thôn lô 13, xã DH, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk là đúng. Theo như hợp đồng thì 02 bên đã đi đo và thỏa thuận với nhau về diện tích đất chuyển nhượng có chiều ngang là 138m mặt đường. Đất sau khi được đo đạc và thẩm định vẫn đủ 138m, gia đình vẫn sử dụng bình thường, việc quy hoạch của xã là sau này. Ông A, bà B không có lỗi trong hợp đồng đặt cọc nên đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T yêu cầu ông A, bà B trả lại số tiền cọc 500.000.000 đồng là không đúng. Lỗi thuộc về bà Nguyễn Thị Thu T nên bà T phải mất tiền cọc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 16/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ điểm a khoản 5 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu T về việc đòi số tiền đã đặt cọc 500.000.000 đồng đối với ông Bùi Văn A và bà Trần Thị B.

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

Ngày 17/4/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T kháng cáo Bản án sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 16/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án một cách công tâm, khách quan.

Tại phiên tòa ông Lê Thành N – đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thu T giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm về vụ án:

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: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát cho rằng: Kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự – Chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2024/DS-ST ngày 16/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện nguyên đơn, buộc ông Bùi Văn A và bà Trần Thị B phải trả cho bà Nguyễn Thị Thu T 500.000.000 đồng tiền đặt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu T trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Các đương sự thống nhất ngày 13/12/2021 bà T và vợ chồng ông A, bà B có thỏa thuận về việc chuyển nhượng một lô đất và lập hợp đồng đặt cọc thể hiện bà T nhận sang nhượng thửa đất số 32, tờ bản đồ số 46 tại GCNQSDĐ số AK 571935 do UBND huyện CK cấp ngày 19/11/2007 cho ông Bùi Văn A, bà Trần Thị B và một phần đất đang làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ. Sau khi lập hợp đồng đặt cọc ông A, bà B có trách nhiệm làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đối

với phần diện tích còn lại, khi toàn bộ diện tích chuyển nhượng được cấp GCNQSDĐ các bên sẽ tiến hành làm thủ tục sang nhượng theo quy định.

Diện tích thể hiện trong hợp đồng đặt cọc là 6.900 m², hai bên đã cùng nhau đi đo đạc kiểm tra thực trạng và tính theo mặt đường nhựa là 138 mét, giá chuyển nhượng 65.000.000 đồng/01m mặt đường x 138m = 8.970.000.000đồng. Thời hạn cọc, thanh toán từ ngày 13/12/2021 đến 13/01/2022 sẽ đi làm thủ tục chuyển nhượng đất. Quá thời hạn thỏa thuận nếu vợ chồng ông A, bà B không chuyển nhượng nữa thì phải bồi thường cho bà T gấp 2 lần số tiền cọc, ngược lại bà T không mua thì phải chịu mất số tiền cọc. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà T đã giao cho vợ chồng ông A số tiền 500.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Bà T xác định sau khi biết được thông tin diện tích đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông A đối với phần chưa được cấp GCNQSDĐ có một phần diện tích nằm trong lộ giới giao thông không được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nên chiều dài đất mặt đường chỉ còn lại 125m chứ không được 138m như thỏa thuận trước đó. Bà T có báo cho vợ chồng ông A và vợ chồng ông A có thỏa thuận sẽ tính lại giá chuyển nhượng đối với diện tích đã được cấp GCNQSDĐ nhưng bà T không tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì diện tích đất không đủ như thỏa thuận ban đầu và đề nghị ông A, bà B trả lại số tiền đã đặt cọc nhưng ông A, bà B không đồng ý nên bà T mới làm đơn khởi kiện.

Xét thấy, cấp sơ thẩm không đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc mà chỉ giải quyết đối với số tiền đặt cọc là thiếu sót. Cấp phúc thẩm cần xem xét tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2021 giữa vợ chồng ông A với bà T.

Tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện ngày 14/01/2022 ông Bùi Văn A, bà Trần Thị B được UBND huyện CK cấp GCNQSDĐ số CY 177869, thửa đất số 51, tờ bản đồ số 63 với diện tích 2.237,6m². Tại biên bản xác minh chính quyền địa phương đã xác định ông A quản lý sử dụng 140,44m mặt tiền giáp tỉnh lộ 10. Theo chỉ giới quy hoạch thể hiện chỉ còn 128m mặt tiền giáp tỉnh lộ 10 sau quy hoạch.

Như vậy, tại thời điểm đặt cọc vợ chồng ông A đã chuyển nhượng cả phần đất chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay phần đất chuyển nhượng có một phần nằm trong lộ giới giao thông không được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Do đó, kể từ khi giao kết hợp đồng đặt cọc, đối tượng trong hợp đồng không thể thực hiện được nên cần sửa bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2021 giữa vợ chồng ông A với bà T vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Hợp đồng đặt cọc vô hiệu không làm phát sinh thay đổi, chấm dứt quyền nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Các bên xác nhận chưa bàn giao đất, vợ chồng ông A vẫn đang quản lý, sử dụng đất nên cần buộc vợ chồng ông A trả lại cho bà T số tiền cọc 500.000.000đồng.

Cấp sơ thẩm cho rằng vợ chồng ông A vẫn đang quản lý, sử dụng đủ diện tích chuyển nhượng 138m mặt tiền, việc quy hoạch là tương lai lâu dài không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự. Nếu có quy hoạch thì người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được đền bù thỏa đáng, bà T không tiếp tục nhận chuyển nhượng đất nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc vợ chồng ông A phải trả cho bà T tiền cọc là không có cơ sở.

Tại đơn xin bồi thường (bút lục số 28) của ông A tại cấp sơ thẩm có nội dung đề nghị bà T bồi thường cho vợ chồng ông A. Xét thấy, đây là ý kiến của ông A về việc yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc, cấp sơ thẩm cho rằng đơn không đúng mẫu, không có chứng cứ kèm theo nên tách ra giải quyết bằng một vụ án khác là giải quyết vụ án chưa triệt để, cấp phúc thẩm cần xem xét yêu cầu về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu của ông A trong cùng một vụ án.

Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thấy rằng, tại thời điểm đặt cọc đất vợ chồng ông A và bà T đều biết có một phần đất chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng vẫn ký kết hợp đồng là lỗi của cả hai bên. Các bên cũng thừa nhận sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc mới biết một phần đất các bên chuyển nhượng nằm trong lộ giới giao thông không được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nên việc sang nhượng không đủ diện tích, do diện tích đất không đủ nên nguyên đơn không tiếp tục thực hiện chuyển nhượng là vì lý do khách quan. Hơn nữa, phần đất chuyển nhượng vẫn do bị đơn quản lý, sử dụng chưa bàn giao cho nguyên đơn. Do đó, không phát sinh trách nhiệm bồi thường giữa hai bên là có căn cứ.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Án phí có giá ngạch đối với giá trị tranh chấp 500.000.000đồng là 20.000.000 đồng + 4% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt quá 400.000.000 đồng = 24.000.000 đồng nhưng cấp sơ thẩm tuyên bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu 25.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là chưa chính xác

Từ những phân tích nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu T, sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Do sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn nên sửa bản án sơ thẩm về phần chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí dân sự sơ thẩm như sau:

[3]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Bùi Văn A và bà Trần Thị B phải chịu 500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Khấu trừ số tiền 500.000 đồng ông A đã nộp tạm ứng tại Tòa án cấp sơ thẩm và đã chi phí xong.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bùi Văn A và bà Trần Thị B phải chịu 24.000.000 đồng (*hai mươi bốn triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, do ông A sinh năm 1949 và bà B sinh năm 1950 là người cao tuổi nên được miễn 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.

Bà Nguyễn Thị Thu T được nhận lại số tiền 12.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0017366 ngày 18/10/2022 do ông Lê Thành N nộp thay tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CK.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do đơn kháng cáo được chấp nhận nên bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bà T được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0006576 ngày 23/4/2024 do ông Lê Thành N nộp thay tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CK.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

[1]. Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu T, sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 16/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ các điều 131, 328, 408 Bộ Luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu T.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2021 giữa bà Nguyễn Thị Thu T với ông Bùi Văn A, bà Trần Thị B vô hiệu. Buộc ông Bùi Văn A và bà Trần Thị B phải trả cho bà Nguyễn Thị Thu T 500.000.000 đồng tiền đặt cọc.

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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[2]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Bùi Văn A và bà Trần Thị B phải chịu 500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Khấu trừ số tiền 500.000 đồng ông Bùi Văn A đã nộp tạm ứng tại Tòa án cấp sơ thẩm và đã chi phí xong.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bùi Văn A và bà Trần Thị B được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị Thu T được nhận lại số tiền 12.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0017366 ngày 18/10/2022 do ông Lê Thành N nộp thay tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CK.

[3.2]Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bà T được nhận lại 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0006576 ngày 23/4/2024 do ông Lê Thành N nộp thay tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CK.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a, và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư Kuin;
- Chi cục THADS huyện CK;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Nguyễn Thị Hằng