

Bản án số: 234/2024/DS-PT

Ngày 26 - 7 - 2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Tuyết .

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị My My, ông Nguyễn Duy Thuần.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Văn Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 26 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 140/2024/TLPT-DS, ngày 28 tháng 5 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2024/DS-ST, ngày 12 tháng 4 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 178/2024/QĐXX - PT, ngày 12 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Quang Đ. Địa chỉ: Số C đường H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ: Ông Vũ Mạnh C. Địa chỉ: 4 D, phường E, quận G, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bị đơn: Ông Mai Ngọc T (có mặt), bà Vũ Thị L (vắng mặt). Địa chỉ: Tổ dân phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

- Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà L: Ông Phan Minh H. Địa chỉ: Số E đường A, thôn A, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 01/5/2022, Ông Đ đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, để mua một phần thửa đất số 382, tờ bản đồ số 80. Theo Giấy CNQSD đất số DA 113515, do Sở Tài Nguyên và Môi trường Tỉnh Đ cấp ngày 04/05/2021 cho ông Mai Ngọc T và bà Vũ Thị L, với giá là **1.250.000.000** đồng.

Ngày 13/6/2022, ông Đ tiếp tục đặt cọc thêm 100.000.000 đồng. Sau đó, ông T, bà L yêu cầu ông Đ từ ngày 06/07/2022 hàng tháng trả lãi 10.500.000 đồng; ông Đ tiếp tục đưa riêng cho ông T, bà L số tiền là 7.500.000 đồng.

Các bên thỏa thuận vợ chồng ông T, bà L sẽ thực hiện đầy đủ các thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng đất, bao gồm: Tách thửa, lập hợp đồng mua bán để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng một phần thửa đất số 382, tờ bản đồ số 80 sang tên cho ông Đ, nhưng vợ chồng ông T, bà L không thực hiện được các việc trên. Bởi, theo quy định pháp luật, việc tách thửa đất nông nghiệp phải tuân thủ một số điều kiện nhất định gồm: Thửa đất khi tách ra phải đủ diện tích, phải tiếp giáp đường giao thông,... Và hiện nay nhà nước đang tạm ngừng tiếp nhận hồ sơ tách thửa đất nông nghiệp nên không đảm bảo các điều kiện theo quy định hiện hành. Nhưng theo đề nghị mua bán mà vợ chồng ông T, bà L đề ra, thì diện tích phần đất chuyển nhượng không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định pháp luật. Bản thân ông Đ, vì thiếu hiểu biết nên đã tin tưởng đặt cọc mua một phần thửa đất phía trong không giáp đường của bị đơn. Sau khi biết được không thể tách thửa để nhận chuyển nhượng một phần thửa đất trên, ông Đ đã yêu cầu bị đơn trả lại tiền nhưng vợ chồng ông T, bà L gây khó khăn, không chịu giải quyết. Do đó, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp ông Đ khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết:

1. Tuyên hợp đồng đặt cọc mua một phần thửa đất giữa ông Lê Quang Đ và ông Mai Ngọc T và bà Vũ Thị L vô hiệu;

2. Buộc ông Mai Ngọc T, bà Vũ Thị L trả lại toàn bộ số tiền mà ông Lê Quang Đ đã đặt cọc và tiền trả hàng tháng cho ông T, bà L, bao gồm:

- Tiền cọc: 200.000.000 đồng (Theo hợp đồng đặt cọc ngày 01/5/2022).

- Tiền trả lãi hàng tháng: Theo giấy xác nhận ông T, bà L đã ký xác nhận từ ngày 06/07/2022 đến ngày 17/01/2023 ông Đ đã trả là 63.000.000 đồng và tiền trả sau 7.500.000 đồng.

Đối với yêu cầu trả tiền lãi do vợ chồng ông T, bà L không thực hiện đúng nghĩa vụ là 13.159.650 đồng. Nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện số tiền này.

*** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:**

Do ông Đ không có chỗ ở ổn định nên có ở nhờ trên rẫy của ông T. Ngày 01/5/2022 ông Lê Quang Đ đồng ý mua khoảng 550 m² (24 m x 25m) với giá **1.250.000.000 đồng**, là một phần đất phía sau của thửa đất số 382, tờ bản đồ số 80, diện tích 3122,6m², tại xã E, Tp . đã được Sở T cấp giấy CNQSD đất số DA 113515, để làm nhà xưởng nấu Tinh dầu Sả để kinh doanh và sinh sống.

Thửa đất có vị trí giáp ranh tứ cận: Đông giáp đất ông P; Tây giáp đất ông T1; Nam giáp đất ông T, bà L (từ thời điểm có giấy tờ); Bắc giáp đất Ma mí Ú, ông Đ đặt cọc 200.000.000 đồng. Số tiền còn lại 1.050.000.000 đồng thỏa thuận ông Đ có trách nhiệm đưa 10.500.000 đồng/ tháng cho ông Tú b, bà L để ông Tú b, bà L trả lãi cho ngân hàng vào ngày 06 hàng tháng và hẹn đến ngày 20/12/2022 (ÂL) đặt thêm 300.000.000 đồng, và sau đó hai bên sẽ hẹn tiếp theo cho đến khi

trả đủ số tiền vay tại ngân hàng TMCP Á thì hai bên sẽ ra công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng. Nếu ông Đ không trả đúng hạn thì sẽ mất số tiền đã đặt cọc và tiền đóng lãi hàng tháng.

Tuy nhiên, đến hạn ngày 20/12/2022 (ÂL) ông Đ không trả 300.000.000 đồng như đã hẹn và cũng không liên lạc. Nay ông Đ tự nguyện bỏ cọc không tiếp tục nhận chuyển nhượng đất theo hợp đồng đặt cọc. Như vậy, lỗi hoàn toàn thuộc về ông Đ, do không thực hiện nghĩa vụ của mình như đã thỏa thuận. Theo quy định về đặt cọc, thì “nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 45/2024/DS-ST Ngày 12/4/2024 của Tòa án nhân dân TP Buon Ma Thuot , tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 131, Điều 328, Điều 401, Điều 407, Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2015 Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang Đ.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc vào ngày 01/5/2022 giữa vợ chồng ông Mai Ngọc T, bà Vũ Thị L và ông Lê Quang Đ, thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng một phần thửa đất số 382, tờ bản đồ số 80, diện tích 3122,6m², chiều 24,5m + chiều 22,5m, chiều ngang 25m, bên A chịu trách nhiệm để đường cho bên B là 3,5m, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số DA 113515, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Đ cấp ngày 04/05/2021, tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, là vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Mai Ngọc T và bà Vũ Thị L trả cho ông Lê Quang Đ tổng số tiền là 263.000.000 đồng, trong đó tiền nhận cọc là 200.000.000 đồng và tiền trả lãi hàng tháng là 63.000.000 đồng.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang Đ đối với số tiền 7.500.000 đồng.

[3] Đình chỉ đối với yêu cầu buộc vợ chồng ông Mai Ngọc T và bà Vũ Thị L trả toàn bộ số tiền lãi phát sinh với số tiền là 13.159.650 đồng.

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

Ngày 26/4/2024, người đại diện theo ủy quyền bị đơn ông Mai Ngọc T, bà Vũ Thị L là ông Phan Minh H kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Mai Ngọc T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông T, bà L là ông Phan Minh H giữ nguyên nội dung kháng cáo. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

- *Về tố tụng*: Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung*: Qua phân tích đánh giá các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, 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 ông Phan Minh H người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2024/DS-ST, ngày 12 tháng 4 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Phan Minh H người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Mai Ngọc T và bà Vũ Thị L làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét nội dung đơn kháng cáo của ông Phan Minh H, HĐXX nhận thấy:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận ngày 01/5/2022, giữa vợ chồng ông Mai Ngọc T, bà Vũ Thị L (bên A) và ông Lê Quang Đ (bên B), thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng đất khoảng 550 m² (24 m x 25m) là một phần diện tích thửa đất số 382, tờ bản đồ số 80, diện tích 3122,6m², theo Giấy CNQSD đất số DA 113515, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đ cấp ngày 04/5/2021, tại xã E, TP ., tỉnh Đắk Lắk, với giá là **1.250.000.000** đồng. Bên A chịu trách nhiệm để đường cho bên B từ ngoài đường chính vào đến đất chuyển nhượng có chiều ngang là 3,5m. Ông T, bà L đã nhận cọc của ông Đ số tiền là 200.000.000 đồng và tiền trả lãi hàng tháng từ ngày 06/7/2022 đến ngày 17/01/2023 là 63.000.000 đồng, các bên không thỏa thuận thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng, chỉ thể hiện thời gian trả tiền tiếp theo nhưng nội dung không rõ ràng.

Xét thấy: Hợp đồng đặt cọc lập ngày 01/5/2022, mục đích để thực hiện việc chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất số 382, tờ bản đồ số 80 nêu trên. Tuy nhiên, diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng là phần đất phía sau bị bao bọc bởi các bất động sản khác liền kề, không có con đường nào đi vào phần đất chuyển nhượng. Ông T, bà L có thỏa thuận tự mở lối đi cho ông Đ, nhưng diện tích đất mở lối đi nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà L nên việc thỏa thuận này là không phù hợp. Mặt khác, việc mở lối đi vào đất chuyển nhượng cho ông Đ chưa có sự đồng ý của cơ quan có thẩm quyền. Hơn nữa, tại thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất của thửa đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng. Do vậy, việc chuyển nhượng không thể thực hiện được dẫn đến hợp đồng đặt cọc không phát sinh hiệu lực nên vô hiệu.

Do hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên cấp sơ thẩm tuyên buộc vợ chồng ông Mai Ngọc T và bà Vũ Thị L trả lại số tiền cho ông Lê Quang Đ là: 263.000.000 đồng trong đó; T2 cọc: 200.000.000 đồng; Số tiền trả lãi từ ngày 06/7/2022 đến ngày 17/01/2023 là : 63.000.000 đồng là có căn cứ.

[2.2]. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang Đ buộc vợ chồng ông Mai Ngọc T, bà Vũ Thị L phải trả số tiền: 7.500.000 Đồng (là khoản trả sau tiền lãi hàng tháng) nhưng ông Đ không có tài liệu, chứng cứ và bị đơn cũng không thừa nhận nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện là có cơ sở.

[2.3]. Đối với yêu cầu khởi kiện của của ông Lê Quang Đ buộc ông Mai Ngọc T và bà Vũ Thị L trả toàn bộ số tiền lãi phát sinh do không thực hiện đúng nghĩa vụ là 13.159.650 đồng. Yêu cầu này nguyên đơn đã rút nên cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết là phù hợp.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Mai Ngọc T, bà Vũ Thị L. Cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2024/DS-ST, ngày 12 tháng 4 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Mai Ngọc T, bà Vũ Thị L phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Minh H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2024/DS-ST, ngày 12 tháng 4 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

[2] Điều luật áp dụng: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 131, Điều 328, Điều 401, Điều 407, Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án.

[3] Tuyên xử:

[3.1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang Đ.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc vào ngày 01/5/2022 giữa ông Mai Ngọc T, bà Vũ Thị L với ông Lê Quang Đ, về việc thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng một phần thửa đất số 382, tờ bản đồ số 80, diện tích 3.122,6m², có chiều dọc (24,5m + 22,5m)/2, chiều ngang 25m, bên A chịu trách nhiệm đắp đường cho bên B là 3,5m, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số DA 113515, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Đ cấp ngày 04/5/2021, tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, là vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Mai Ngọc T và bà Vũ Thị L trả cho ông Lê Quang Đ số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và tiền trả lãi hàng tháng là 63.000.000 đồng (Sáu mươi ba triệu đồng). Tổng cộng là 263.000.000đ (Hai trăm sáu mươi ba 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, 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang Đ đối với số tiền 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

[3.3] Đình chỉ đối với yêu cầu buộc vợ chồng ông Mai Ngọc T và bà Vũ Thị L trả toàn bộ số tiền lãi phát sinh với số tiền là 13.159.650 đồng.

[3.4] Về chi phí tố tụng: Ông Mai Ngọc T, bà Vũ Thị L chịu số tiền 2.000.000 đồng chi phí thẩm định tại chỗ. Ông Lê Quang Đ được nhận lại số tiền 2.000.000 đồng sau khi thu được từ ông Mai Ngọc T và bà Vũ Thị L.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Quang Đ phải chịu 375.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.391.491 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2022/0004639 ngày 05/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột. Ông Đ được nhận lại số tiền là 7.016.491 đồng.

Bị đơn ông Mai Ngọc T, bà Vũ Thị L phải chịu 13.150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Mai Ngọc T, bà Vũ Thị L mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng ông Mai Ngọc T, bà Vũ Thị L đã nộp (do ông Phan Minh H nộp thay) theo biên lai thu số AA/2023/0010017 và biên lai thu số AA/2023/0010018, ngày 08 tháng 5 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02);
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. Buôn Ma Thuột;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Đinh Thị Tuyết

