

Bản án số: 26/2024/DS - PT
Ngày 18 tháng 11 năm 2024
V/v "Kiện tranh chấp hợp đồng
đặt cọc"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn San.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Thủy và ông Trần Công Đoàn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 23/2024/TLPT- DS ngày 25 tháng 9 năm 2024 về việc "Kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2024/DS -ST ngày 19 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 30/2024/QĐ - PT ngày 04/11/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: anh Đinh Văn T, sinh năm 1988; nơi cư trú: Thọ C, xã T, huyện K, tỉnh Hà Nam.

- Bị đơn: chị Lê Thị Thu T1, sinh năm 1984; nơi cư trú: Số A, đường Q, tổ F, phường M, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Văn K, sinh năm 1993.

2. Chị Phạm Thị T2, sinh năm 1997.

3. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1958.

4. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: Xóm G, xã L, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

5. Ủy ban nhân dân xã L, thành phố P. Địa chỉ: Thôn E, xã L, thành phố P tỉnh Hà Nam. Đại diện theo pháp luật: Ông Phan Thanh H - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã.

- Người làm chứng: anh Trần Xuân Đ, sinh năm 1982.
Phiên tòa có mặt anh T, chị T1, anh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn trình bày: Ngày 22/5/2022, anh Đinh Văn T và chị Lê Thị Thu T1 có lập hợp đồng đặt cọc chuyên nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối với thửa đất số 180, tờ bản đồ PL 07, diện tích 310m², địa chỉ thửa đất xóm G, xã L, thành phố P, tỉnh Hà Nam mang tên Nguyễn Văn K với giá 1.350.000.000đ (một tỉ ba trăm năm mươi triệu đồng). Anh T4 đã đặt cọc cho chị T1 số tiền là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), số tiền còn lại là 1.150.000.000đ (một tỉ một trăm năm mươi triệu đồng), thời hạn thanh toán là 30 ngày kể từ ngày 22/5/2022, có anh Trần Xuân Đ làm chứng. Khi nhận tiền cọc bên bán cùng bên mua làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, khi hoàn tất thủ tục công chứng, bên mua phải thanh toán đủ số tiền còn lại cho bên bán. Thuế và lệ phí bên mua chịu. Đôi bên thoả thuận nếu ai vi phạm hợp đồng đặt cọc thì bị phạt cọc 200.000.000đ. Sau khi đặt cọc số tiền 200.000.000đ cho chị T1 thì anh T4 nhờ người quen tìm hiểu về thửa đất trên, kết quả thửa đất anh mua là đất do uỷ ban quản lý nên không thực hiện việc công chứng được. Sau đó anh thông báo về việc kết quả thông tin thửa đất để chị T1 trả lại cọc cho anh, rất nhiều lần chị T1 hứa hẹn nhưng không trả, anh có nhắn tin qua điện thoại thì chị T1 không trả lời, gọi điện cũng không nghe máy. Nay anh khởi kiện ra Tòa yêu cầu chị T1 phải trả cho anh số tiền đặt cọc là 200.000.000đ và tiền phạt cọc là 200.000.000đ; Tổng số tiền theo đúng hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2022 là 400.000.000đ.

Bị đơn trình bày: Việc đôi bên lập hợp đồng đặt cọc và số tiền đặt cọc cũng như việc mua bán thửa đất, giá bán như nguyên đơn trình bày là đúng. Trước khi đặt cọc và tại khi giao kết đặt cọc anh T4 bảo chỉ việc bán, còn về thủ tục chuyển nhượng thì anh T4 lo, đôi bên lập hợp đồng có anh Đ làm chứng. Sau khi đặt cọc khoảng hai tuần thì chị nhận được thông tin từ anh Trần Xuân Đ là người làm chứng báo về việc anh Đinh Văn T không mua thửa đất đã đặt cọc ngày 22/5/2022 nữa và đòi lại tiền đặt cọc là 200.000.000đ, lý do không mua là anh T gặp khó khăn không đủ tiền, nếu không mua nữa thì mất tiền cọc. Hơn nữa số tiền đã nhận cọc của anh T, chị đã đem đi đặt cọc mua thửa đất khác và bảo đợi để xem có xin lại được tiền cọc ở bên kia thì trả cho một ít nhưng do giao dịch không thành nên bị mất tiền cọc và không trả tiền cọc cho anh T được. Sau đó anh T liên tục gọi điện đòi tiền cọc và dọa nếu không trả thì sẽ đưa ra pháp luật. Nay anh T khởi kiện yêu cầu trả tiền cọc và phạt cọc là 400.000.000đ, chị cho rằng anh T không mua thửa đất mà đôi bên đã lập hợp đồng đặt cọc là vi phạm

chứ không phải chị không bán. Đề nghị đôi bên vẫn tiếp tục thực hiện việc mua bán giữa đôi bên chứ không chấp nhận việc anh T đòi tiền cọc và phạt cọc.

- Quan điểm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban nhân dân xã L, thành phố P có quan điểm: Thừa đất số 180, tờ bản đồ PL07, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/5/2020, diện tích 600m², trong đó ông Nguyễn Văn K được quyền sử dụng 88m² đất ONT trong thửa đất số 180, tờ bản đồ PL07, còn lại 26m² đất BHK, 468m² đất NTS thuộc quyền quản lý chủ sử dụng là Ủy ban nhân dân xã L. Nay đề nghị Toà án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam xem xét giải quyết việc tranh chấp giữa ông T và bà T1 theo quy định của pháp luật.

+ Anh Nguyễn Văn K đề nghị: Năm 2020 anh được bố mẹ đẻ là ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị Xuân T5 cho thửa đất số 180, tờ bản đồ PL 07, trong tổng diện tích 600m², đất thổ cư là 88m², 468m² là đất ao của Ủy ban và 26m² là đất BHK của Ủy ban. Sau khi tặng cho bố mẹ anh vẫn là người quản lý đối với thửa đất trên. Đến tháng 5/2022 bố mẹ anh có thống nhất với vợ chồng anh thửa đất số 180 có 88m² đất thổ, còn lại là đất ao bố mẹ anh toàn toàn quyết định. Đến ngày 15/5/2022 bố mẹ anh bán phần đất ao cho chị T1, do phần đất ao giáp với phần đất thổ cư 88m² của anh nên anh có ký theo ý của người mua là chị T1, mục đích thể hiện phần đất bố mẹ anh bán không có tranh chấp với anh. Số tiền bán đất bố mẹ anh nhận. Nay anh xác định phần đất bố mẹ anh bán cho chị T1, anh không liên quan, đề nghị quý toà giải quyết theo pháp luật.

+ Chị Phạm Thị T2 xác nhận: Chị là vợ của anh Nguyễn Văn K, năm 2020 anh K được bố mẹ đẻ tặng cho phần đất tại thửa đất 180, tờ bản đồ PL 07, tổng diện tích 600m², trong đó 88m² đất thổ, 468m² là đất ao của Ủy ban và 26m² là đất BHK của uỷ ban. Sau khi tặng cho bố mẹ anh K vẫn là người quản lý thửa đất trên. Đến tháng 5/2022 bố mẹ anh K có thống nhất với anh K phần đất thổ cư trong thửa 180, tờ bản đồ PL07 là của anh K, còn phần đất ao là toàn quyền quyết định của bố mẹ anh K. Ngày 15/5/2022 chị T1 có nhu cầu mua phần đất ao, bố mẹ anh K bán, số tiền bán bố mẹ anh K quản lý. Do phần đất bán cho chị T1 giáp với 88m² đất thổ cư mang tên anh K nên chị về ký theo ý của người mua là chị T1 mục đích thể hiện phần đất bán và phần đất của anh K không có tranh chấp. Mọi việc liên quan đến phần đất Ủy ban của thửa đất số 180 do bố mẹ anh K toàn quyền quyết định chị không liên quan và đề nghị quý toà giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị X đồng quan điểm như sau: Ông T3 và bà X có thửa đất tại xóm G, xã L, thành phố P, tỉnh Hà Nam đến năm 2020 vợ chồng ông bà tặng cho anh Nguyễn Đăng K1 là con trai một phần đất và đã được cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 180, tờ

bản đồ PL 07, diện tích là 600m², trong đó có 88m² là đất ONT, 468m² là đất ao và 26m² là đất BHK. Sau khi tặng cho con do con đi làm ăn xa nên vợ chồng ông bà vẫn quản lý toàn bộ thửa đất số 180. Đến tháng 5/2022 ông bà thống nhất với vợ chồng anh Nguyễn Văn K chỉ được quyền sử dụng 88m² đất thổ cư trong thửa đất số 180, còn lại đất ao ông bà được toàn quyền quyết định. Đến ngày 15/5/2022 ông bà bán 310m² đất ao, tại thửa 180 cho chị T1 với giá 263.500.000đ, kích thước giáp đường dài 10m, chiều sâu 31m, ông bà đã nhận đủ tiền của chị T1 và bàn giao 310m² đất ao cho chị T1. Sau đó chị T1 soạn thảo hợp đồng đặt cọc và yêu cầu vợ chồng anh K ký cho đúng thủ tục. Phần đất 310m² ông bà đã bán đứt cho chị T1, sau đó chị T1 bán lại cho anh T thì ông bà không liên quan, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2024/DS -ST ngày 19 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 144, 147, 157, 158, 227, 228, 244, 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 116, 117, 122, khoản 1 Điều 123, 131, 132, 328, 407 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ các Điều 166, 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Luật Phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội và Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án;

1/ Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn T về nội dung đòi phạt cọc số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

2/ Chấp nhận yêu cầu của ông Đinh Văn T về việc: Tuyên hợp đồng đặt cọc lập ngày 22/5/2022 giữa ông Đinh Văn T và bà Lê Thị Thu T1 là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

3/ Buộc bà Lê Thị Thu T1 hoàn trả ông Đinh Văn T đối với số tiền đặt cọc 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành (ông T) nếu chậm trả tiền thì bên phải thi hành (bà T1) còn phải chịu lãi của số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Trong thời hạn luật định, ngày 01/9/2024 chị T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm bà T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ khi tham gia tố tụng.

Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Thu T1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS -ST ngày 19 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam. Án phí dân sự phúc thẩm chị T1 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà. Sau khi thảo luận và nghị án. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Lê Thị Thu T1 trong thời hạn luật định nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của cấp phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà T1 đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại vụ việc đúng với bản chất sự việc, có sự công bằng, đúng người, đúng việc thấy:

Hợp đồng đặt cọc được các bên thỏa thuận, tự nguyện xác lập và đã thực hiện xong việc giao nhận tiền cùng ngày 22/5/2022 anh Đinh Văn T và chị Lê Thị T6 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối với thửa đất số 180, tờ bản đồ PL 07, diện tích 310m², địa chỉ thửa đất xóm G, xã L, thành phố P, tỉnh Hà Nam với giá 1.350.000.000đ (một tỉ ba trăm năm mươi triệu đồng). Anh T4 đã đặt cọc cho chị T1 số tiền là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Giao dịch đặt cọc và giao tiền giữa các bên anh T4 và chị T1, có anh Đ làm chứng, là có thật, được các bên thừa nhận.

Xét về nguồn gốc thửa đất: Năm 2020 anh K được bố mẹ đẻ tặng cho phần đất tại thửa đất 180, tờ bản đồ PL 07, tổng diện tích 600m², trong đó 88m² đất thổ cư, 468m² là đất NTS của Ủy ban và 26m² đất BHK của Ủy ban. Sau khi tặng cho anh K, nhưng bố mẹ anh K vẫn là người quản lý thửa đất trên. Đến tháng 5/2022 bố mẹ anh K có thống nhất với anh K phần đất thổ cư 88m² trong thửa 180, tờ bản đồ PL07 là của anh K, còn phần đất NTS là toàn quyền quyết định của bố mẹ anh K. Ngày 15/5/2022 chị T1 có nhu cầu mua phần đất ao 310m², bố mẹ anh K bán, số tiền bán bố mẹ anh K quản lý. Chị T1 cho rằng hợp

đồng đặt cọc giữa chị và anh T4 là hoàn toàn tự nguyện, công khai, các bên tham gia hợp đồng đều biết 310m² là đất thuộc Ủy ban quản lý. Tuy nhiên, phần đất chị T1 đã mua của anh K, chị T2 (có giấy viết tay và xác nhận đã trả đủ tiền của ông T3, bà X), sau đó chị T1 đặt cọc chuyển nhượng lại cho anh T4 không tuân thủ đủ các điều kiện quy định tại các Điều 166, 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013 về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo pháp luật về đất đai nên vi phạm điều cấm của luật được quy định tại khoản 1 Điều 123 Bộ luật Dân sự. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án tuyên giao dịch đặt cọc lập ngày 22/5/2022 giữa anh Đinh Văn T và chị Lê Thị Thu T1 là vô hiệu là có căn cứ. Hậu quả của giao dịch vô hiệu là các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, chị T1 có nghĩa vụ hoàn trả 200.000.000đ đã nhận cho anh T, phần diện tích 310 m² (theo sơ đồ hiện trạng sơ đồ đo đạc hiện trạng số 541/2024-DD/HT tỷ lệ 1/500 do văn phòng Đ1 chi nhánh thành phố P ký ngày 27/5/2024 có diện tích 315 m²: Trong đó có 64m² BHK, 251 m² NTS) thuộc UBND xã L quản lý theo thẩm quyền. Vì vậy kháng cáo của chị T1 không có căn cứ được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

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.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà T1 phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của chị Lê Thị Thu T1. Giữ nguyên Bản án số 10/2024/DS-ST ngày 19/8/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Lê Thị Thu T1 phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*). Đối trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng chị T1 đã nộp tại Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Phủ Lý theo biên lai số 0000455 ngày 19/9/2024.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Trần Văn San

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hà Nam;
- TAND TP Phủ Lý;
- Chi cục THADS TP Phủ Lý;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; Tòa DS; HCTP.

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

Trần Văn San

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Trần Văn San

Ngày 17/5/2024 Toà án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc bằng máy đối với thửa đất số 180, tờ bản đồ PL 07, diện tích 600m² tại Xóm G, xã L, thành phố P, tỉnh Hà Nam mang tên anh Nguyễn Văn K; kết quả đo đạc vị trí, diện tích phần đất bà T1 và ông T giao dịch đặt cọc có diện tích 315 m² đều thuộc đất Ủy ban quản lý: trong đó có 64m² BHK, 251 m² NTS (có sơ đồ đo đạc hiện trạng số 541/2024-DD/HT tỷ lệ 1/500 do văn phòng Đ1 chi nhánh thành phố P ký ngày 27/5/2024 kèm theo). Tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ hết số tiền 2.961.000đ. Chi phí này ông T đã nộp toàn bộ.

Tại phiên tòa chị T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nhưng không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.