

Bản án số: 321/2024/DS-PT

Ngày: 02 - 12 - 2024

“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 Nguyễn Thị Nhung.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bằng và bà Nguyễn Thị Hạnh Vân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Cao Huế - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Thủy - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 242/2024/TLPT-DS ngày 07/10/2024 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2024/DS-ST ngày 12/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 274/2024/QĐ-PT ngày 23/10/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 284/2024/QĐ-PT ngày 13/11/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Châu Thị Thanh Y, sinh năm 1980 (có mặt); Địa chỉ: A N, phường E, thành phố B, T.Đắk Lắk;

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Nhã P, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Địa chỉ: Hẻm E P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trịnh Công S, sinh năm 1992; địa chỉ: C Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Đỗ Xuân N - Luật sư Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên N1 - Chi nhánh Đ1 - Địa chỉ: G N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Vũ Thị Thu T, sinh năm 1994 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số G thôn T, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trịnh Xuân Đ, sinh năm 1991 (vắng mặt); địa chỉ: G N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4. Người làm chứng: Ông Trương Minh L; địa chỉ: A Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

5. Người kháng cáo: ông Trịnh Công S người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án thể hiện như sau:

Bà Vũ Thị Thu T có 02 quyền sử dụng đất là thửa đất số 230, diện tích 248,5 m² và thửa đất số 231, diện tích 248,5 m², đều thuộc tờ bản đồ số 64, địa chỉ xã C, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 244088 và ĐĐ 244089 ngày 01/4/2022 đứng tên bà Vũ Thị Thu T. Ngày 09/4/2022 bà Trần Thị Nhã P ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Vũ Thị Thu T để nhận chuyển nhượng 02 thửa đất trên với giá 760.000.000 đồng. Ngày 26/4/2022 bà Châu Thị Thanh Y ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Trần Thị Nhã P để nhận chuyển nhượng 02 thửa đất trên với giá 880.000.000 đồng, số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, thời gian đặt cọc 30 ngày kể từ ngày 26/4/2022 đến ngày 26/5/2022. Khi ký hợp đồng đặt cọc, bà Y không có mặt, ông Trương Minh L là người trung gian cầm hợp đồng đặt cọc ký từng người. Cùng ngày 26/4/2022 bà Y chuyển khoản 100.000.000 đồng tiền cọc cho bà P. Ngày 18/5/2022 bà Vũ Thị Thu T ký hợp đồng uỷ quyền cho bà Trần Thị Nhã P toàn quyền định đoạt đối với thửa đất số 230 + 231, trong đó có quyền ký kết hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng uỷ quyền được công chứng tại Văn phòng C.

*** Nguyên đơn bà Châu Thị Thanh Y trình bày và khởi kiện yêu cầu:** Khi thoả thuận đặt cọc, bà P nói các thửa đất trên thuộc quyền sử dụng bà P. Khi thực hiện việc đặt cọc, bà P không cung cấp được giấy tờ pháp lý về đất, không đưa đi xem đất, không thông báo địa điểm công chứng, do vậy hai bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay bà Y khởi kiện yêu cầu bà P trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng và chịu phạt cọc. Tại phiên toà sơ thẩm, bà Y rút một phần yêu cầu khởi kiện về phạt cọc, chỉ yêu cầu bà P trả lại 100.000.000 đồng tiền cọc.

*** Bị đơn bà Trần Thị Nhã P và người đại diện theo uỷ quyền ông Trình Công S1 trình bày:** Trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc, thông qua ông Trương Minh L, bà P đã cung cấp đầy đủ thông tin về đất, vị trí đất cho bà Y biết. Bà Y đồng ý nên hai bên mới giao kết hợp đồng đặt cọc. Trước ngày công chứng (ngày 25/5/2022) bà P liên hệ với ông L để thông báo thời gian công chứng vào ngày 26/5/2022 nhưng ông L nói bà Y chưa gửi giấy tờ cho ông L để công chứng. Đến ngày công chứng, bà Y không đủ tiền để thanh toán nên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà P đã gia hạn thêm 01 tuần cho bà Y nhưng bà Y không phản hồi. Sau đó ông L nhắn tin đề nghị bà P cho bà Y thêm thời gian nhưng bà Y vẫn không đủ tiền để hoàn thành giao dịch. Do vậy, bà Y là người vi phạm hợp đồng đặt cọc. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, bà T đồng ý cho bà P nhận cọc, thể hiện tại hợp đồng đặt cọc giữa bà T và bà P. Đến ngày 18/5/2022 bà T uỷ quyền toàn bộ cho bà P định đoạt đối với 02 thửa đất. Do vậy, hợp đồng đặt cọc giữa bà P và bà Y có hiệu lực pháp luật. Do bà Y là người vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bà P không đồng ý trả lại tiền cọc. Hiện tại bà P vẫn mong muốn được ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Y.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Thu T trình bày:** Khi ký kết hợp đồng đặt cọc với bà P, bà T đồng ý cho bà P được chuyển nhượng lại

cho bên thứ ba. Khi bà P nhận cọc của bà Y, bà P có báo lại cho bà T biết.

*** Người làm chứng ông Trương Minh L trình bày:** Ông quen biết và làm ăn với bà Y. Ông là người giới thiệu cho bà Y mua đất của bà P, cung cấp đầy đủ thông tin về đất cho bà Y. Ông làm chứng việc đặt cọc giữa bà Y và bà P. Bà P có liên lạc với ông xin thông tin của bà Y để làm hợp đồng chuyển nhượng, ông L đã liên lạc với bà Y thì bà Y xin dời ngày công chứng và không cung cấp thông tin cá nhân. Hết thời hạn hợp đồng, các bên không trao đổi về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2024/DS-ST ngày 12/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định: Áp dụng các Điều 116, 117, 122, 123, 328, 407, 408 Bộ luật Dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Châu Thị Thanh Y.

Tuyên hợp đồng đặt cọc được xác lập ngày 22/4/2022 giữa bà Châu Thị Thanh Y và bà Trần Thị Nhã P vô hiệu. Buộc bà Trần Thị Nhã P trả lại cho bà Châu Thị Thanh Y số tiền đã nhận cọc 100.000.000 đồng.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện phạt cọc 100.000.000 đồng của bà Châu Thị Thanh Y.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17/7/2024 ông Trịnh Công S người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Về tố tụng, Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Xét kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn được nộp trong thời hạn quy định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[2]. Xét kháng cáo của ông Trịnh Công S người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn.

Thửa đất số 230, diện tích 248,5 m² và thửa đất số 231, diện tích 248,5 m², đều thuộc tờ bản đồ số 64, địa chỉ xã C, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 244088 và ĐĐ 244089 ngày 01/4/2022 đứng

tên bà Vũ Thị Thu T. Ngày 09/4/2022 bà Trần Thị Nhã P ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Vũ Thị Thu T để nhận chuyển nhượng 02 thửa đất trên với giá 760.000.000 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, hai bên chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng, đăng ký thủ tục sang tên. Ngày 26/4/2022 bà Châu Thị Thanh Y ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Trần Thị Nhã P để nhận chuyển nhượng 02 thửa đất trên với giá 880.000.000 đồng, số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, thời gian đặt cọc 30 ngày kể từ ngày 26/4/2022 đến ngày 26/5/2022. Như vậy, tại thời điểm ký kết đặt cọc giữa bà Y và bà P thì bà P chưa được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với 02 thửa đất số 230 và 231 nên chưa có quyền của người sử dụng đất theo Điều 168 Luật Đất đai. Do vậy, hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2022 giữa bà Y và bà P vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật Dân sự. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, bên đặt cọc và bên nhận cọc đều biết các thửa đất đứng tên bà T nhưng vẫn ký kết hợp đồng nên hợp đồng vô hiệu do lỗi của cả hai bên. Hợp đồng vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập giao dịch. Do vậy, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Toà án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa bà Y và bà P vô hiệu; buộc bà P phải trả lại cho bà Y 100.000.000 đồng tiền cọc là phù hợp với Điều 123, Điều 131 Bộ luật Dân sự.

[3]. Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Trịnh Công S người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2024/DS-ST ngày 12/7/2024 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[4]. Về án phí: Do không chấp nhận kháng cáo người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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 Trịnh Công S người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2024/DS-ST ngày 12/7/2024 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Áp dụng Điều 117, Điều 118, Điều 123, Điều 131, Điều 328 Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội,

Tuyên xử:

[2.1]. Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Châu Thị Thanh Y.

Tuyên hợp đồng đặt cọc được xác lập ngày 22/4/2022 giữa bà Châu Thị Thanh Y và bà Trần Thị Nhã P vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị Nhã P trả lại cho bà Châu Thị Thanh Y số tiền đã nhận cọc 100.000.000 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 cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn

phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

[2.2]. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Châu Thị Thanh Y về việc buộc bà Trần Thị Nhã P phải thanh toán tiền phạt cọc 100.000.000 đồng.

[3]. Về án phí.

- Bà Trần Thị Nhã P phải chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng đã nộp theo biên lai thu số 13299 ngày 30/7/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Trả lại cho bà Châu Thị Thanh Y 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, theo Biên lai thu số 9562 ngày 07/3/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Trong 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 các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

[5]. 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 THADS TP. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS TP. Buôn Ma Thuột;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Nhung