

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 222/2020/DS-PT

Ngày 23/12/2020

“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
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huân
Các thẩm phán: Ông Văn Công Dân và ông Nguyễn Tấn Đức
- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Quang Hùng là Thư ký Tòa án
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông

Nguyễn Chí Hiếu- Kiểm sát viên

Mở phiên tòa ngày 23/12/2020, tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 199/2020/TLPT-DS ngày 15/10/2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”; Do bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2020/DS-ST ngày 30/7/2020 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 phúc thẩm số: 233/2020/QĐXXPT-DS ngày 19/11/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 231/2020/QĐ-PT ngày 16/12/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Hoàng W - Có mặt

Địa chỉ: Số 66 đường E, phường R, thành phố Q, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: Bà Phạm Thị T;

Địa chỉ: Khối 6, phường Y, thành phố Q, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phan Ngọc U - Có mặt (theo J bản uỷ quyền ngày 10/12/2019)

Địa chỉ: Số 57 đường A5, thôn 1, xã I, thành phố Q, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị O;

Địa chỉ: Số 57 đường A5, thôn 1, xã I, thành phố Q, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phan Ngọc U - Có mặt (theo J bản uỷ quyền ngày 11/12/2019)

2. Ông Lưu Mạnh P và bà Lương Thị A - Vắng mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố 6, phường S, thành phố Q, tỉnh Đắk Lắk.

3. Ông Hoàng Đức D - Vắng mặt

Địa chỉ: Số 168 đường PT, thành phố Q, tỉnh Đắk Lắk.

4. Bà Nguyễn Thị F - Vắng mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố 7, phường LT, thành phố Q, tỉnh Đắk Lắk.

5. Ông Ngô Anh G - Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố 2, phường R, thành phố Q, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Mai Quốc H - Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt (theo văn bản uỷ quyền ngày 11/5/2020).

Địa chỉ: Số 121 đường VH, thành phố Q, tỉnh Đắk Lắk.

6. Bà Nguyễn Thị J - Có mặt.

Địa chỉ: Số 39/3E đường K, thành phố Q, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 16/10/2019 và quá trình tham gia giải quyết vụ án, nguyên đơn là Bà Hoàng Thị Hoàng W trình bày: Tháng 7/2019, bà và Bà Phạm Thị T thoả thuận với nhau về việc bà T chuyển nhượng cho bà 125m² đất (trong đó có 40m² đất ở) thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74, tại Khối 10, phường XK, thành phố Q, tỉnh Đắk Lắk; Bà T nói với bà thừa đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của bà T và không có tranh chấp.

Để đảm bảo việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nêu trên, ngày 02/8/2019, bà và T đã ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất nêu trên với giá chuyển nhượng 265.000.000đ, bà đã giao cho bà T 50.000.000đ tiền đặt cọc; Trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc, bà T phải hoàn thành thủ tục chuyển nhượng cho bà diện tích đất nêu trên và chuyển giao đất cho bà; Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa bà và bà T có sự làm chứng của bà Nguyễn Thị O; bà O là người nhận tiền đặt cọc giúp cho bà T.

Tuy nhiên, đã qua thời hạn 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, bà T không thực hiện việc chuyển nhượng cho bà diện tích đất nêu trên; Hiện tại bà biết được thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74, tại Khối 10, phường XK, thành phố Q, tỉnh Đắk Lắk thuộc quyền sử dụng của bà Lương Thị A, được UBND thành phố Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/5/2013. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ký kết ngày 02/8/2019 giữa bà và Bà Phạm Thị T là vô hiệu, buộc bà T phải hoàn trả cho bà 50.000.000đ tiền đặt cọc đã nhận.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là Bà Phạm Thị T trình bày: Thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74, diện tích 811m², trong đó có 300m² đất ở, tại phường XK, thành phố Q, tỉnh Đắk Lắk thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Lưu Mạnh P, bà Lương Thị A, được UBND thành phố Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/5/2013.

Ngày 05/6/2019, bà Nguyễn Thị O, Bà Phạm Thị T ký hợp đồng đặt cọc với bà Lương Thị A để đảm bảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 105 với giá chuyển nhượng 7.200.000.000đ; Bà O và bà T đã đặt cọc cho bà A 400.000.000đ; Bà A đồng ý để bà O và bà T chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho người khác; Người nào có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì thoả thuận và đặt tiền cọc cho bà O, bà T; Bà O và T sẽ làm thủ tục tách thửa; Khi có trích lục bản đồ tách thửa, thì người đặt cọc phải thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà O, bà T; Bà O, bà T thanh toán tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 105 cho vợ chồng ông P, bà A; Ông P

và bà A có trách nhiệm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người đặt cọc tiền, đối với diện tích đất đã được tách thửa.

Thông qua người môi giới, Bà Hoàng Thị Hoàng W, bà Nguyễn Thị J, bà Nguyễn Thị F, ông Ngô Anh G, ông Hoàng Đức D thỏa thuận với bà O, bà T nhận chuyển nhượng chung một phần diện tích đất, thuộc thửa đất số 105; Trong đó, bà Hoàng Thị Hoàng W đặt cọc cho bà T 50.000.000đ vào ngày 02/8/2019 để nhận chuyển nhượng 125m² đất thuộc thửa đất số 105, với giá chuyển nhượng 265.000.000đ.

Sau khi bà O, bà T làm thủ tục tách các thửa đất 391, 392, 393 từ thửa đất số 105, bà O và bà T yêu cầu 05 người nêu trên, thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, để vợ chồng ông P, bà A ký hợp đồng chuyển nhượng cho họ 03 thửa đất nêu trên nhưng tại thời điểm này giá trị quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Q xuống thấp, nên 05 người này không đồng ý nhận chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên và bỏ tiền đặt cọc, đề nghị Tòa án xử không chấp nhận yêu cầu khởi của bà W.

Quá trình tham gia giải vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lưu Mạnh P và bà Lương Thị A trình bày: Thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74, diện tích 811m², trong đó có 300m² đất ở, tại phường XK, thành phố Q, tỉnh Đắk Lắk thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng ông, bà; Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào 23/5/2013.

Ngày 05/6/2019, vợ chồng ông, bà nhận tiền đặt cọc của bà Nguyễn Thị O và Bà Phạm Thị T 400.000.000đ để đảm bảo việc vợ chồng ông, bà ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông O, bà T với giá chuyển nhượng 7.200.000.000đ; Sau khi nhận tiền đặt cọc, vợ chồng ông, bà đồng ý để cho bà O và bà T làm thủ tục tách thửa đất số 105 thành nhiều thửa và chuyển nhượng cho người khác và thanh toán tiền cho ông, bà; Sau đó, vợ chồng ông, bà được bà O và T thông báo đã nhận đủ tiền đặt cọc của Bà Hoàng Thị Hoàng W, bà Nguyễn Thị J, bà Nguyễn Thị F, ông Ngô Anh G, ông Hoàng Đức D và yêu cầu vợ chồng ông, bà đến J phòng công chứng Đại An tại thành phố Q, để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho 05 người nêu trên; Vợ chồng ông, bà yêu cầu 05 người nêu trên thanh toán đủ cho vợ chồng ông, bà tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng họ không không ý; Việc Bà Hoàng Thị Hoàng W khởi kiện, vợ chồng ông, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị O trình bày: Bà đồng ý với lời trình bày của Bà Phạm Thị T.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị J, ông Hoàng Đức D, ông Ngô Anh G, bà Nguyễn Thị F trình bày: Trong tháng 7 và tháng 8/2019, các ông, các bà mỗi người đặt cọc cho Bà Phạm Thị T 50.000.000đ, để đảm bảo cho việc bà T ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho các ông, các bà mỗi người 125m² đất (trong đó có 40m² đất ở) thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74, tại phường XK, thành phố Q; Đến thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng, các ông, các bà biết được thửa đất số 105 thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Lưu Mạnh P, bà Lương Thị A. Như vậy, bà T đã lừa dối các ông, các bà để nhận tiền

đặt cọc; Các ông, các bà đã khởi kiện bà T đến Toà án; Các ông, các bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Bà Hoàng Thị Hoàng W.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2020/DS-ST ngày 30/7/2020 của TAND thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 244, Điều 271, Điều 273 BLTTDS; Điều 328, Điều 401, Điều 418 BLDS năm 2015.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Hoàng Thị Hoàng W

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 02/8/2019, giữa Bà Hoàng Thị Hoàng W và Bà Phạm Thị T là vô hiệu. Buộc Bà Phạm Thị T phải trả số tiền đã nhận cọc 50.000.000đ cho Bà Hoàng Thị Hoàng W

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về lãi suất trong giai đoạn thi hành án, án phí và tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 19/8/2020, bị đơn là Bà Phạm Thị T có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk cho rằng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục giải quyết vụ án. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn là Bà Phạm Thị T, VKSND tỉnh Đắk Lắk xét thấy: Thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74, tại Khối 10, phường XK, thành phố Q, thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Lưu Mạnh P, bà Lương Thị A; Ngày 05/6/2019, bà T đặt cọc cho bà A 400.000.000đ để đảm bảo ký hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên; Theo lời trình bày của ông P và A là sau khi nhận tiền đặt cọc, ông P và bà A đồng ý để bà T chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho người khác; Ngày 02/8/2019, bà T ký hợp đồng nhận 50.000.000đ tiền đặt cọc của bà W, để ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà W 125m² đất thuộc thửa đất số 105 là không trái với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, bà T phải làm thủ tục tách thửa diện tích đất nêu trên nhưng đến ngày 04/10/2020, bà T mới tách thửa diện tích đất nêu trên là vi phạm thỏa thuận; Hiện nay, thửa đất số 105 đã được ông P và bà A chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị O, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bà T và tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 02/8/2019 giữa Bà Phạm Thị T và Bà Hoàng Thị Hoàng W; Buộc bà T trả lại cho bà W 50.000.000đ tiền nhận cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo; Các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

[1] Xét đơn kháng cáo của bị đơn còn trong hạn, nên hợp lệ.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Bà Hoàng Thị Hoàng W và yêu cầu kháng cáo của bị đơn là Phạm Thị T, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Thửa đất số

105, tờ bản đồ số 74, diện tích 811m² tại địa chỉ Tổ dân phố 10, phường XK, thành phố Q, tỉnh Đắk Lắk, thuộc quyền sử dụng đất của bà Lương Thị A, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 23/5/2013.

Ngày 05/6/2019, Bà Phạm Thị T đặt cọc cho bà A 400.000.000đ, để đảm bảo ký kết hợp đồng với bà A, nhận chuyển nhượng thửa đất số 105 của bà A với giá 7.200.000.000đ; Tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc, các bên thoả thuận: Sau khi nhận tiền đặt cọc, bà A tiến hành các thủ tục rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng và chuyển nhượng thửa đất số 105 cho bà T; Các bên không có thoả thuận kể từ ngày đặt cọc số tiền 400.000.000đ, bà T được quyền chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho người khác, như lời trình bày của bà T.

Ngày 02/8/2019, bà T nhận tiền đặt cọc của Bà Hoàng Thị Hoàng W để đảm bảo cho việc bà T ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho bà W 125m² đất thuộc thửa đất số 105; Tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc, các bên thoả thuận trong thời gian 60 ngày kể từ ngày nhận tiền đặt cọc, bà T tiến hành thủ tục tách thửa diện tích đất nêu trên và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà W.

Xét tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 02/8/2019, giữa bà T và bà W, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc, quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 105 thuộc quyền sở hữu của bà A; Chỉ có bà A mới có quyền định đoạt tài sản thuộc quyền sở hữu của mình; Việc bà T ký kết hợp đồng đặt cọc với bà W, nhận tiền đặt cọc của bà W, để chuyển nhượng cho bà W 125m² đất thuộc thửa đất số 105, là vi phạm điều cấm của pháp luật, vi phạm Điều 158 BLDS năm 2015 và Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Bởi lẽ, bà T không có quyền sử dụng 125m² đất thuộc thửa đất số 105, nên không có quyền định đoạt đối với diện tích đất nêu trên. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 02/8/2019 giữa bà T và bà W, vô hiệu là có căn cứ, đúng với quy định của pháp luật; Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà T không được Tòa án chấp nhận, bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là Bà Phạm Thị T; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 123, Điều 131, Điều 158 BLDS năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số:326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Hoàng Thị Hoàng W.

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với 125m² đất thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74, tại địa chỉ Tổ dân phố 10, phường XK, thành

phố Q, tỉnh Đắk Lắk, được ký kết ngày 02/8/2019, giữa Bà Phạm Thị T và bà Hoàng Thị Hoàng Thi, là vô hiệu.

2.Buộc Bà Phạm Thị T phải hoàn trả cho Bà Hoàng Thị Hoàng W 50.000.000đ tiền đặt cọc đã nhận.

3.Về án phí phúc thẩm: Bà Phạm Thị T phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số: 0012729 ngày 25/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị, đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND t.p Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS t.p Q;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Nguyễn Huòn