

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 76/2021/DS - PT

Ngày: 19 - 5 - 2021

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: Ông Trịnh Văn Toàn.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Kim Khánh và bà Đinh Thị Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 19/5/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 252/2020/DS-PT ngày 04/11/2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 59/2020/DSST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện Ea H’leo, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 291/2020/QĐ-PT ngày 25/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Bùi Thị Mỹ L, sinh năm 1982 (Có mặt);

Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1973 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: TDP 8, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T: Bà Bùi Thị Mỹ L (theo giấy uỷ quyền ngày 08/9/2020).

2. Bị đơn: Bà Trần Thị O, sinh năm 1987 (Có mặt);

Ông Nguyễn Minh L1, sinh năm 1985 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: TDP 3, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Minh L1: Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1966 (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn K, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 05/01/2021)

3. Người kháng cáo: Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:** Ngày 19/5/2020, vợ chồng bà Bùi Thị Mỹ L và ông Nguyễn Văn T có đặt cọc số tiền 250.000.000 đồng cho bà Trần Thị O và ông Nguyễn Minh L1 để đảm bảo cho giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 221, tờ bản đồ số 18, diện tích 272m², tại tổ dân phố 3, thị trấn E, huyện E và hai bên thống nhất đến ngày 20/8/2020 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất trên. Tuy nhiên, sau khi các bên ký hợp đồng đặt cọc xong thì vợ chồng ông T, bà L mới biết lô đất này có một phần nằm trong quy hoạch nên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như các bên đã thỏa thuận. Vì vậy, ông T, bà L yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc, đồng thời yêu cầu ông L1, bà O phải trả lại số tiền 250.000.000 đồng đã đặt cọc và không yêu cầu phạt cọc.

- **Bị đơn trình bày:** Ông L1, bà O thừa nhận có nhận của vợ chồng ông T, bà L số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 221, tờ bản đồ số 18, diện tích 272m², tại tổ dân phố 3, thị trấn E, huyện E việc thỏa thuận chuyển nhượng và hợp đồng đặt cọc là tự nguyện giữa các bên. Nay ông T, bà L yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại số tiền 250.000.000 đồng thì ông L1, bà O không đồng ý. Vì thực tế lô đất này vẫn làm thủ tục chuyển nhượng được, nên yêu cầu ông T, bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng..

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 59/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 117, 118, 119, 328, khoản 1 Điều 423, 427 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu miễn, giảm thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Thị Mỹ L.

Hủy hợp đồng đặt cọc đã được ký kết giữa ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị Mỹ L với ông Nguyễn Minh L1, bà Trần Thị O theo số công chứng 1784 ngày 19/5/2020 của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Hương T1.

Buộc bà Trần Thị O và ông Nguyễn Minh L1 trả lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Thị Mỹ L số tiền đã đặt cọc là 250.000.000 đồng.

Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng, thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành

án còn phải chịu khoản lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

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

Ngày 09/10/2020, bị đơn bà Trần Thị O và ông Nguyễn Minh L1 có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xem xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Về thủ tục tố tụng và nội dung vụ án tại cấp sơ thẩm chưa điều tra thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ và không đưa Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hương T1 vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không bổ sung được, đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị O và ông Nguyễn Minh L1. Hủy bản án sơ thẩm số 59/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 19/5/2020 giữa các bên lập hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận vợ chồng bà Bùi Thị Mỹ L đặt cọc trước cho bà Trần Thị O và ông Nguyễn Minh L1 số tiền 250.000.000 đồng để đảm bảo cho giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 221, tờ bản đồ số 18, diện tích 272m², tại tổ dân phố 3, thị trấn E, huyện E. Thống nhất đến ngày 20/8/2020 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán số tiền còn lại là 600.000.000 đồng. Sau khi đặt cọc xong các bên mới biết lô đất này có một phần nằm trong quy hoạch theo Quyết định số 3687/QĐ-UBND ngày 13/12/2016 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2030 và Quyết định số 1529/QĐ-UBND ngày 21/6/2019 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất năm 2016 huyện E nên bên nhận chuyển nhượng bà Bùi Thị Mỹ L và ông Nguyễn Văn T đã yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc buộc bên chuyển nhượng ông L1, bà O trả lại tiền cọc là 250.000.000 đồng. Do có lỗi khách quan nên không yêu cầu phạt cọc. Không đồng ý với ý kiến của ông T, bà L nên ông L1, bà O đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng vì Quyết định quy hoạch trên đến năm 2020 là hết hiệu lực chưa có văn bản nào thay thế.

Quá trình xét xử tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm các bên đương sự đều thừa nhận thửa đất số 221, tờ bản đồ số 18, diện tích 272m², tại tổ dân phố 3, thị trấn E, huyện E nằm trong quy hoạch nhưng bên nhận cọc cho rằng Quyết định quy hoạch hết hiệu lực nên không đồng ý trả tiền đã nhận cọc, mặc dù bên đặt cọc đã đồng ý thỏa thuận bớt số tiền đã cọc là 80.000.000 đồng, bên nhận cọc còn phải thanh toán số tiền 170.000.000 đồng nhưng bà O, ông L1 không đồng ý thỏa thuận.

Xét thấy, tại phiên tòa ngày 07/5/2021 bên phía bị đơn mới cung cấp “Văn bản thỏa thuận về việc lưu giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/5/2020” với nội dung: Căn cứ giấy CNQSD đất số BA 799278 do UBND huyện E cấp ngày 18/5/2010 cho hộ ông Nguyễn Minh L1 và bà Trần Thị O; Căn cứ hợp đồng đặt cọc đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hương T1 chứng nhận số: 1784 ngày 19/5/2020. Để đảm bảo cho việc thực hiện đầy đủ, đúng pháp luật nội dung hợp đồng đặt cọc đã được các bên giao kết. Nay thỏa thuận giao cho Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hương T1 lưu giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 799278 do UBND huyện E cấp ngày 18/5/2010 cho hộ ông Nguyễn Minh L1 và bà Trần Thị O. Thời hạn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Khi có sự đồng ý bằng văn bản của đủ các ông, bà có tên trên được giao kết tại văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hương T1 thì Văn phòng Công chứng mới trao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Tại cấp sơ thẩm các đương sự không có yêu cầu và không cung cấp tài liệu là văn bản thỏa thuận trên.

Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc đã được ký kết vào ngày 19/5/2020 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị Mỹ L với ông Nguyễn Minh L1, bà Trần Thị O tại số công chứng 1784 của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hương T1 vô hiệu và buộc ông L1, bà O phải trả cho bà L, ông T số tiền 250.000.000 đồng nhưng không buộc các bên phải có trách nhiệm cùng Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hương T1 làm thủ tục hủy Văn bản thỏa thuận về việc lưu giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/5/2020 và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L1, bà O và không đưa Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hương T1 vào tham gia tố tụng trong vụ án là thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục, bổ sung được. Vì vậy, căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của ông L1, bà O hủy bản án sơ thẩm số 59/2020/DSST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Ea H’leo và giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3]. Về án phí: Do hủy Bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Án phí sơ thẩm sẽ được giải quyết khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án;

[1] Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh L1, bà Trần Thị O. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 59/2020/DSST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[2] Về án phí, chi phí tố tụng:

- Số tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi vụ án được tiếp tục giải quyết ở cấp sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả cho ông Nguyễn Minh L1 và bà Trần Thị O mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số AA/2019/0012111; AA/2019/0012110 ngày 12/10/2020 do ông Nguyễn Minh L1, bà Trần Thị O đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea H'leo;
- Chi cục THADS huyện E;
- Cổng thông tin điện tử TAND;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Trịnh Văn Toàn