

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **53/2021/DS-PT**

Ngày: 02/4/2021.

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc*”.

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ 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 Trần Anh Tuấn và bà Nguyễn Thị Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Tạ Thị Ngọc Diệp - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 02 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2021/TLPT-DS ngày 05/01/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 136/2020/DS-ST ngày 17/11/2020 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: 28/2021/QĐPT-DS ngày 05/3/2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Võ Cao S - Có mặt

Địa chỉ: Buôn K, phường T, thành phố B, Đắk Lắk.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Như D và bà Phạm Thị V - Có mặt

Địa chỉ: Số x Tây S, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Huỳnh Thị Kiều N - Có mặt

Địa chỉ: Buôn K, phường T, thành phố B, Đắk Lắk

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 05/8/2020 và quá trình tham gia giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Võ Cao S trình bày:

Ngày 20/7/2020, vợ chồng ông Nguyễn Như D, bà Phạm Thị V ký hợp đồng chuyển cho vợ chồng ông Võ Cao S 600m² đất cùng với căn nhà gỗ trên đất, tại địa chỉ số x, tổ y, khối o, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Giá chuyển nhượng 300.000.000đ; Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông D, bà V cam đoan đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp; Vợ chồng ông đặt cọc cho ông D, bà V 100.000.000đ; Các bên thoả thuận

đến ngày 30/7/2020, ông D, bà V chuyển giao nhà và đất cho vợ chồng ông, vợ chồng ông sẽ thanh toán số tiền còn lại; Trong thời gian từ ngày 20/7/2020 đến ngày 30/7/2020, ông được cải tạo con đường đi vào nhà.

Ngày 30/7/2020, ông đang tiến hành cải tạo con đường vào nhà, thì bị UBND phường T2 ngăn chặn, với lý do diện tích đất mà vợ chồng ông D, bà V chuyển nhượng cho vợ chồng ông là đất lấn chiếm Xí nghiệp liên hiệp Dược; Lúc này, ông S mới biết là đất đang có tranh chấp, ông yêu cầu ông D, bà V trả lại cho ông số tiền đặt cọc nhưng ông D, bà V không trả. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Như D và bà Phạm Thị V phải trả lại cho ông số tiền đặt cọc là 100.000.000đ.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là ông Nguyễn Như D và bà Phạm Thị V trình bày:

Diện tích đất 600m² tại địa chỉ số x, tổ y, khối o, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk có nguồn gốc là của bố, mẹ bà V tặng cho bà V; Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đất được quy hoạch sử dụng vào mục đích công cộng. Khi chuyển nhượng diện tích đất này, cho vợ chồng ông Võ Cao S, vợ chồng ông D, bà V đã nói rõ là đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng ông S đồng ý nhận chuyển nhượng. Ngày 20/7/2020, vợ chồng ông, bà viết giấy tay, chuyển nhượng cho vợ chồng ông S diện tích đất nêu trên, cùng với 01 căn nhà gỗ và 01 căn nhà xây trên đất với giá chuyển nhượng 300.000.000đ; Ông S đặt cọc cho vợ chồng ông, bà 100.000.000đ; Ngày 30/7/2020, vợ chồng ông S sẽ thanh toán đủ tiền. Các bên thoả thuận, vợ chồng ông D, bà V phải tháo dỡ các công trình khác trên đất, chỉ để lại 02 căn nhà trên đất nên vợ chồng ông, bà đã thuê người tháo dỡ các công trình trên đất như chuồng heo, nhà bếp trước ngày 30/7/2020.

Đến ngày 30/7/2020, vợ ông S không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu ông D, bà V trả lại tiền đặt cọc; Vợ chồng ông, bà yêu cầu vợ chồng ông S bồi thường thiệt hại công trình trên đất mà ông bà đã tháo dỡ nhưng vợ chồng ông Sang không đồng ý. Vì vậy, vợ chồng ông, bà không đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho vợ chồng ông S.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị Kiều N trình bày: Bà là vợ ông Võ Cao S, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 136/2020/DS-ST ngày 17/11/2020 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Cao S.

Buộc ông Nguyễn Như D và bà Phạm Thị V phải trả cho ông Võ Cao S số tiền 100.000.000đ.

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

Ngày 27/11/2020, bị đơn là ông Nguyễn Như D và bà Phạm Thị V có đơn kháng cáo với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không thỏa đáng, không có căn cứ, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân 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 ông Nguyễn Như D và bà Phạm Thị V, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét thấy: Diện tích đất 600m², tại địa chỉ số x, tổ y, khối o, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Ông D và bà V không có giấy tờ để chứng minh được quyền sử dụng diện tích đất nêu trên; Ngày 20/7/2020, vợ chồng ông D, bà V viết giấy tay chuyển nhượng cho vợ chồng ông S diện tích đất nêu trên và nhận tiền đặt cọc từ ông S 100.000.000đ là vi phạm điều cấm của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử hợp đồng đặt cọc nêu trên là vô hiệu và buộc vợ chồng ông D hoàn trả cho vợ chồng ông S 100.000.000đ tiền đặt cọc đã nhận, là có căn cứ, đúng với quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông D và bà V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 kháng cáo của ông Nguyễn Như D và bà Phạm Thị V, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Diện tích đất 600m², tại địa chỉ số x, tổ y, khối o, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk mà ông D và bà V chuyển nhượng cho ông Võ Cao S, bà Huỳnh Thị Kiều N vào ngày 20/7/2020 và nhận tiền đặt cọc 100.000.000đ là thửa đất số 76, tờ bản đồ số 32; Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Ông D và bà V không có giấy tờ để chứng minh được quyền sử dụng thửa đất nêu trên nên không có quyền định đoạt về quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên; Việc ông D, bà V chuyển nhượng cho ông S, bà N thửa đất số 76 và nhận tiền

đặt cọc là vi phạm điều cấm của pháp luật, vi phạm Điều 158 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm tuyên xử Hợp đồng đặt cọc, để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên được ký kết ngày 20/7/2020 giữa ông Nguyễn Như D, bà Phạm Thị V và ông Võ Cao S, bà Huỳnh Thị Kiều N là vô hiệu và buộc ông D, bà V phải hoàn trả cho ông S, bà N 100.000.000đ tiền đặt cọc đã nhận 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 ông D, bà V, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bà V, ông D không được Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận nên bà V và ông D phải chịu án phí dân sự phúc 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn là bà Phạm Thị V và ông Nguyễn Như D. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2020/DS-ST ngày 17/11/2020 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ Điều 123, Điều 131, Điều 158 BLDS năm 2015; Điều 167, điểm a khoản 1 Điều 188 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 Võ Cao S.

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 600m² đất, tại địa chỉ số x, tổ y, khối o, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk được ký kết ngày 20/7/2020 giữa ông Nguyễn Như Dưỡng, bà Phạm Thị V và ông Võ Cao S, bà Huỳnh Thị Kiều N là vô hiệu.

2. Buộc ông Nguyễn Như D và bà Phạm Thị V phải hoàn trả cho ông Võ Cao S và bà Huỳnh Thị Kiều N 100.000.000đ tiền đặt cọc đã nhận.

3. Về án phí phúc thẩm: Bà Phạm Thị V và ông Nguyễn Như D, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mà mỗi người đã nộp theo biên lai số: AA/2019/0013463 ngày 02/12/2020 và biên lai số: AA/2019/0013514 ngày 10/12/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị 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:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND TP. Buôn Ma Thuột ;
- Chi cục THADS TP. B.
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Nguyễn Huân
(Đã ký)**