

Bản án số: 05/2023/DS-PT

Ngày: 03-01-2023

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: Bà Nguyễn Thị Hằng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuận và bà Đinh Thị Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Lại Thị Minh Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

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

Ngày 03 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 332/2022/TLPT-DS, ngày 22/11/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện M’Đrăk, tỉnh Đăk Lăk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 282/2022/QĐ-PT ngày 29/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Bích H, sinh năm 1980; địa chỉ: Xã K, huyện M, tỉnh Đăk Lăk. (Có mặt)

Đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Tăng Phương T1, sinh năm: 1995; địa chỉ: Xã K, huyện M, tỉnh Đăk Lăk. (Có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị T, sinh năm 1960; địa chỉ: Xã E, huyện M, tỉnh Đăk Lăk (Có mặt)

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Duy B, sinh năm: 1977; địa chỉ: Thị trấn K, huyện E, tỉnh Đăk Lăk. (Có mặt)

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Duy C, sinh năm 1957; địa chỉ: Xã E, huyện M, tỉnh Đăk Lăk (Có mặt)

- *Người làm chứng:*

1. Bà Võ Thị H1, sinh năm: 1994; địa chỉ: Xã E, huyện M, tỉnh Đăk Lăk (Vắng mặt)

2. Ông Đinh Văn K, sinh năm 1984; địa chỉ: Xã C, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.
(Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Lê Tăng Phương T1 trình bày:**

Khoảng đầu tháng 05/2022, thông qua chị Võ Thị H1, bà Nguyễn Thị Bích H được biết gia đình bà Lê Thị T đang có nhu cầu chuyển nhượng đất và tài sản trên đất tại xã E. Bà H đã cùng chị H1 đến gặp gia đình bà T, hai bên thỏa thuận thống nhất với nhau về việc chuyển nhượng diện tích đất 12.295m², thuộc thửa đất số 198, tờ bản đồ số 31, địa chỉ tại: xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số: M918792 mang tên hộ bà Lê Thị T và khoảng 06 sào diện tích đất liền kề chưa được cấp GCNQSDĐ.

Sau khi thống nhất, giá chuyển nhượng là 1.935.000.000 đồng. Ngày 07/5/2022 bà H đặt cọc cho bà T 150.000.000 đồng, bà T thay mặt gia đình ký kết hợp đồng và có trách nhiệm làm hồ sơ chuyển nhượng, khi thực hiện việc Công chứng hợp đồng bà H sẽ giao tiếp số tiền 1.715.000.000 đồng, số tiền còn lại 70.000.000 đồng, bà H sẽ giao khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng.

Theo hợp đồng hai bên thỏa thuận, trong thời gian 30 ngày kể từ ngày ký (ngày 07/5 đến ngày 07/6/2022) bà T có trách nhiệm làm hồ sơ để thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Hai bên cũng thỏa thuận tại Điều 5 Hợp đồng đặt cọc về cam kết chung, nếu bên A (Bên chuyển nhượng) không thực hiện đúng thỏa thuận về việc chuyển nhượng theo đúng thời gian cam kết thì phải bồi thường cho bên B (Bên nhận chuyển nhượng) gấp 02 lần số tiền đặt cọc.

Sau khi giao tiền, do nghĩ đã thỏa thuận bên phía bà T lo liệu hồ sơ, đã giao tiền cọc và do cũng bận công việc nên bà H cũng không hỏi gì nhiều, nhưng trong suốt thời gian này bà H không thấy bà T và gia đình liên hệ gì với bà H. Mãi đến ngày hẹn cuối cùng (ngày 07/6/2022), gia đình bà T mới liên lạc với bà H, thay vì gọi bà H vào ký giấy tờ hoàn tất thủ tục như thỏa thuận, bà T lại gọi xin bà H ở đến tết tại nhà và đất đó. Để tạo điều kiện nên bà H đưa ra 02 phương án:

- Phương án 1 là gia đình bà T sẽ ở đến tết nhưng bà H sẽ thanh toán tiền sau.
- Phương án 2 là bà H sẽ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc khi gia đình bà T hoàn tất hồ sơ công chứng – bà H cho gia đình bà T ở thêm 01 tháng.

Gia đình bà T đã lựa chọn phương án 02 và có hẹn bà H 03 ngày sau vào lại, bà H đồng ý. Đến ngày 10/6/2022 bà H cầm đầy đủ giấy tờ vào nhà bà T để cùng với bà T thực hiện công chứng hợp đồng, tuy nhiên bà T đổi ý, yêu cầu bà H chuyển thêm 1.715.000.000 đồng vào tài khoản thì mới công chứng. Bà H không đồng ý vì bà T vi phạm nội dung hợp đồng, nên đề nghị hoàn trả lại tiền cọc nhưng bà T và

gia đình nói do bà H không thăm nom đất, không vào hỏi han gì và đã quá thời gian nên đã mất cọc.

Nay bà H khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk giải quyết:

Buộc bà Lê Thị T hoàn trả 150.000.000 đồng tiền đặt cọc. Yêu cầu bà T bồi thường cho bà H số tiền 150.000.000 đồng theo thỏa thuận về cam kết bồi thường của hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2022 đã ký kết. Tổng số tiền bà H yêu cầu bà T hoàn trả và bồi thường là 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*).

*** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Duy B trình bày:**

Vào ngày 07/5/2022, bà Lê Thị T có thỏa thuận việc chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Bích H 18.000m² đất và tài sản trên đất, với số tiền 1.925.000.000 đồng. Ngày 07/5/2022, bà Nguyễn Thị Bích H đặt cọc trước cho bà T số tiền 150.000.000 đồng, số tiền còn lại bên B thanh toán cho bên A là 1.785.000.000 đồng, thời gian đặt cọc, thanh toán trong vòng 30 ngày kể từ ngày 07/5/2022 đến ngày 07/6/2022.

Hai bên thỏa thuận sẽ tiến hành việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng trong vòng 30 ngày kể từ ngày đặt cọc nhưng bà H không tiến hành đi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng cũng như không giao tiền cho bà T theo như hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc. Bà H khởi kiện yêu cầu bà T trả số tiền 300.000.000 đồng bao gồm tiền cọc và tiền phạt cọc do bà T đã vi phạm nghĩa vụ hợp đồng. Bà T không đồng ý việc khởi kiện của bà H, vì các lý do sau:

Thứ nhất, bà Lê Thị T không vi phạm Hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2022, giữa bà T và bà H.

Thứ hai, bà Lê Thị T vẫn tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc do hai bên giao kết ngày 07/5/2022 và yêu cầu bà H tiếp tục giao tiền và tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo như Hợp đồng đặt cọc.

Thứ ba, bà H đang là người vi phạm hợp đồng đặt cọc, việc vi phạm Hợp đồng đặt cọc của bà H đã xâm phạm vào quyền, lợi ích hợp pháp của bà T (bà T cũng đã đặt cọc tiền mua đất nơi khác, hiện giờ đã bị mất tiền đặt cọc). Do đó, bà T không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc và tiền phạt cọc như yêu cầu khởi kiện của bà H.

*** Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy C trình bày:**

Vào ngày 07/5/2022, bà H có đến nhà tôi để làm hợp đồng đặt cọc và đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng để làm hồ sơ chuyển nhượng 12.295m² đất thuộc thửa số 198, tờ bản đồ 31, địa chỉ tại: Xã E, huyện M và 6 sào ngoài bìa đỏ (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), phần đất này không tranh chấp. Gia đình thống nhất để bà T làm đại diện ký hợp đồng đặt cọc với bà H. Theo hợp đồng hai bên thỏa thuận, trong thời gian 30 ngày kể từ ngày đặt cọc (07/5/2022) bà T có trách nhiệm làm hồ sơ và hoàn tất thủ tục nhưng trong khoảng thời gian ấy bà H không liên lạc, không có động thái thúc đẩy để gia đình làm giấy tờ.

Trước đó, khi liên lạc với bà H qua điện thoại thì gia đình với bà H có thống nhất với điều kiện là bà H giao đủ tiền, cùng gia đình, con cái ra văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng và bà H cho gia đình ở thêm 01 tháng sau khi hoàn tất hồ sơ. Nhưng bà H không thực hiện đúng như thoả thuận.

Nay bà H làm đơn ra Tòa yêu cầu gia đình chúng tôi phải bồi thường cho bà H thì tôi có ý kiến như sau: Gia đình tôi không vi phạm thoả thuận cũng như hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2022 nên tôi và bà T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và thanh toán theo giá của hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2022 mà hai bên đã thoả thuận.

*** Quá trình tham gia tố tụng người làm chứng bà Võ Thị H1 trình bày:**

Bà H1 là người giới thiệu cho bà H vào nhà bà T để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 7/5/2022 bà H đặt cọc cho bà T 150.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 30 ngày, gia đình bà T có trách nhiệm chuẩn bị giấy tờ chuyển nhượng. Sau khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng đất tại Ủy ban xã, bà H sẽ chuyển tiếp số tiền 1.715.000.000 đồng cho bà T. Số tiền bà H giữ lại là 70.000.000 đồng bà H sẽ trả đủ khi có bì mới.

Trong thời gian từ ngày 07/5/2022 đến ngày 07/6/2022, gia đình bà T không có liên lạc với bà H1. Khoảng đầu tháng 6/2022, bà H1 chủ động gọi cho chị O là con gái bà T để nhắc nhở về ngày ra công chứng chuyển nhượng. Sau vài ngày bà H1 nghe bà H nói là bà T chưa soạn hồ sơ công chứng, chưa hoàn thành thủ tục công chứng mà yêu cầu bà H đưa tiếp số tiền còn lại. Bà H1 có gọi cho chị O để hỏi về sự việc nhưng chị O không nghe máy và cũng không gọi lại cho bà H1.

*** Quá trình tham gia tố tụng người làm chứng ông Đinh Văn K trình bày:**

Ngày 07/05/2022 ông K chở bà H vào nhà bà T đặt cọc 150.000.000 đồng và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 10/6/2022, ông K tiếp tục chở bà H vào nhà bà T thì bà T yêu cầu bà H chuyển thêm 1.715.000.000 đồng vào tài khoản thì mới chuyển nhượng đất trên cho bà H. Bà H không đồng ý nên xảy ra tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk, đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 131, Điều 328 Bộ luật Dân sự; Điều 100, Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2022 giữa bà Nguyễn Thị Bích H và bà Lê Thị T là vô hiệu. Buộc bà Lê Thị T phải trả cho bà Nguyễn Thị Bích H 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2022.

Bác một phần yêu cầu tiền phạt vi phạm hợp đồng 150.000.000 đồng mà bà H yêu cầu bà T phải trả.

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 tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/10/2022 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 10/10/2022 bị đơn bà Lê Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án, với nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích H và buộc bà Nguyễn Thị Bích H tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2022 và giao tiền cho bà T theo như hai bên thỏa thuận.

Ngày 10/10/2022 Viện kiểm sát nhân dân huyện M'Đrăk kháng nghị bản án với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát có bổ sung quyết định kháng nghị.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk trình bày ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

+ Xét quyết định kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện M'Đrăk: Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DSST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk có vi phạm như sau: Bản án căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự tuyên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2022 giữa bà Nguyễn Thị Bích H và bà Lê Thị T là vô hiệu, buộc bà T trả cho bà H 150.000.000 đồng tiền đặt cọc vì điều kiện chuyển nhượng của các bên chưa đảm bảo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai và do nguyên đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng vì bị đơn

vi phạm cam kết là không chính xác, thiếu khách quan, làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của bị đơn, bởi lẽ:

Tại Điều 3 của hợp đồng quy định: *“Thời hạn đặt cọc - thanh toán, thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 07/5/2022 đến 07/6/2022; bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất bên B phải giao đủ tiền cho bên A”*. Hai bên cam kết *“Quá thời hạn thỏa thuận nêu trên nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã cọc. Ngược lại nếu bên A không chuyển nhượng tài sản đặt cọc thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 02 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A”*

Như vậy, có thể thấy hợp đồng đặt cọc nêu trên chỉ quy định về thời hạn đặt cọc chứ không quy định cụ thể về thời hạn hai bên thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hơn nữa, trong hợp đồng còn nêu rõ trong vòng 01 tháng cả hai bên sẽ cùng làm thủ tục công chứng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhưng trong thời hạn đó không ai liên hệ với ai để làm thủ tục công chứng.

Quá trình ký kết hợp đồng hai bên đều đủ năng lực hành vi dân sự, hợp đồng được ký kết hoàn toàn tự nguyện. Ngoài ra trong hợp đồng hai bên cũng nêu rõ trong tổng số diện tích đất chuyển nhượng thì có 06 sào ngoài bì không tranh chấp, tại phiên tòa nguyên đơn cũng thừa nhận nguyên đơn biết rõ về nguồn gốc của diện tích đất này và đồng ý khi nào phía bị đơn làm xong Giấy CNQSDĐ thì hai bên sẽ thực hiện việc chuyển nhượng sau. Vì vậy, việc Hội đồng xét xử nhận định hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ theo Điều 117 Bộ luật Dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phía bị đơn vẫn có thiện chí muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng nên nhận thấy bị đơn không có lỗi trong quá trình thực hiện hợp đồng.

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án xét thấy VKSND huyện M’Đrăk kháng nghị chưa đầy đủ nên tại phiên tòa hôm nay đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk căn cứ khoản 2 Điều 284 BLTTDS để bổ sung thêm nội dung kháng nghị như sau: Tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 30 ngày trong khi đó các bên đều biết rõ có khoảng 6000m² đất chưa được cấp Giấy CNQSDĐ đất nên việc thỏa thuận thời hạn như trên là không thể thực hiện được trên thực tế, bởi lẽ: Theo quy định tại điều 70 Nghị định 43 ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013 thì thời hạn để được cấp Giấy CNQSDĐ trong trường hợp này là 45 ngày nên thỏa thuận trên là trái với quy định của pháp luật nên không có hiệu lực. Mặt khác, các bên cũng không quy định cụ thể về thời hạn và bên nào có trách nhiệm làm các thủ tục pháp lý để được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với diện tích 6000m². Hơn nữa diện tích 6000m² đất này không nằm trong diện quy hoạch, không tranh chấp và không thuộc diện không được cấp Giấy CNQSDĐ nên nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật. Do hợp đồng đặt cọc không vô hiệu nên bị đơn bà T không có trách nhiệm trả lại tiền đặt cọc. Vì vậy, kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện M’Đrăk và kháng cáo của bà T là có cơ sở chấp nhận.

+ Đối với kháng cáo của nguyên đơn bà H: Như đã phân tích ở trên, do hợp đồng đặt cọc không vô hiệu, bị đơn có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ bị đơn có lỗi trong khi thực hiện hợp đồng nên không có căn cứ chấp nhận.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309; khoản 2 Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 - Chấp nhận kháng nghị số 04 ngày 10/10/2022 của Viện trưởng VKSND huyện M'Đrắk và bổ sung kháng nghị tại phiên tòa của Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị T, không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Toà án nhân dân huyện M'Đrắk theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát làm trong hạn luật định, nguyên đơn bà H đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, bị đơn bà T là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H, bị đơn bà Lê Thị T và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện M, kháng nghị bổ sung của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, thấy rằng:

[2.1] Về hình thức của hợp đồng đặt cọc: Hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị Bích H và bà Lê Thị T được viết tay đề ngày 07/5/2022 và không công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, loại hợp đồng này không thuộc trường hợp bắt buộc phải có công chứng, chứng thực. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng giữa các bên là tự nguyện, không bị ép buộc, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[2.2] Về nội dung của hợp đồng đặt cọc:

Quá trình tố tụng nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận ngày 07/5/2022, hai bên có ký hợp đồng đặt cọc với nội dung: Bà Lê Thị T chuyển nhượng diện tích đất 12.295m², thửa đất số 198, tờ bản đồ số 31, tại xã E, huyện M, đất đã được cấp GCNQSDĐ mang tên hộ bà Lê Thị T và 6.000m² diện tích đất liền kề chưa được cấp GCNQSDĐ, với giá chuyển nhượng là 1.935.000.000 đồng, bà H đặt cọc cho bà

T 150.000.000 đồng, khi thực hiện công chứng hợp đồng bà H sẽ giao số tiền 1.715.000.000 đồng, số tiền còn lại 70.000.000 đồng bà H sẽ giao khi nhận GCNQSDĐ. Ngoài ra, các bên còn giao kết về thời gian thực hiện hợp đồng (thời hạn 01 tháng để thực hiện công chứng, chứng thực).

Nguyên đơn bà H cho rằng bị đơn vi phạm hợp đồng nên yêu cầu bị đơn phải trả lại 150.000.000 đồng tiền đặt cọc, đồng thời phạt lỗi vi phạm hợp đồng 150.000.000 đồng theo thỏa thuận. Phía bị đơn đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc nguyên đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phía bị đơn chấp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho nguyên đơn theo đúng nội dung hợp đồng đặt cọc mà các bên đã giao kết vào ngày 07/5/2022. Tuy nhiên, điều kiện chuyển nhượng của các bên chưa đảm bảo theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai (diện tích đất 6.000m² chưa có GCNQSDĐ), mặt khác nguyên đơn không chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng, vì lý do bị đơn vi phạm theo cam kết. Như vậy, hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện được, nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự.

[2.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả tiền phạt cọc: Tại Điều 3 hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2022 mà các bên ký kết đã quy định về thời hạn đặt cọc – thanh toán cụ thể:

“Thời hạn đặt cọc là 30 ngày, kể từ ngày 07/5/2022 đến ngày 07/6/2022.

Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B sẽ giao đủ số tiền còn lại cho bên A.”

Như vậy, theo cam kết thì cả hai bên, tức bên nhận chuyển nhượng (bà H) và bên chuyển nhượng (bà T) cùng có trách nhiệm làm thủ tục công chứng tại cơ quan có thẩm quyền trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày 07/5/2022 (ngày đặt cọc). Tuy nhiên, trong thời hạn này cả hai bên đều không chủ động, không thiện chí để gặp gỡ và cùng nhau thực hiện các bước tiếp theo như thỏa thuận trong hợp đồng. Như vậy, lỗi không thực hiện được hợp đồng là do cả hai bên. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phạt hợp đồng của nguyên đơn đối với bị đơn số tiền 150.000.000 đồng, mà chỉ buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đã đặt cọc là 150.000.000 đồng là phù hợp. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn.

[2.4] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Như đã phân tích ở trên theo cam kết thỏa thuận của hai bên là trong thời hạn 01 tháng từ ngày 07/5/2022 đến ngày 07/6/2022, cả hai bên, tức bên nhận chuyển nhượng (bà H) và bên chuyển nhượng (bà T) cùng có trách nhiệm làm thủ tục công chứng tại cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, trong thời hạn này cả hai bên đều

không chủ động, không thiện chí để gặp gỡ và cùng nhau thực hiện các bước tiếp theo như thỏa thuận trong hợp đồng. Như vậy, lỗi không thực hiện được hợp đồng là do cả hai bên.

Mặc khác, điều kiện chuyển nhượng của các bên chưa đảm bảo theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai (diện tích đất 6.000m² chưa được cấp GCNQSDĐ) và nguyên đơn không chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc vô hiệu và theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên cấp sơ thẩm đã chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn và buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 150.000.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ.

Từ những phân tích trên HĐXX nhận thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H, bị đơn bà Lê Thị T, Quyết định kháng nghị số 04/QĐ-VKS-DS của Viện kiểm sát nhân dân huyện M'Đrắk và kháng nghị bổ sung của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrắk, tỉnh Đăk Lăk.

[3] Tại phần quyết định của bản án sơ thẩm có tuyên "*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 tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015*" là chưa chính xác mà cần áp dụng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định "*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015*". Do đó, cần điều chỉnh bản án để phù hợp với quy định pháp luật nhưng cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo bà H, bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bà T là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

[5] 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H, bị đơn bà Lê Thị T, không chấp nhận kháng nghị số 04/QĐ-VKS-DS của Viện kiểm sát nhân dân huyện M'Đrắk và kháng nghị bổ sung của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 131, Điều 328 Bộ luật Dân sự; Điều 100, Điều 167 và Điều 188 Luật Đất đai;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[2.1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2022 giữa bà Nguyễn Thị Bích H và bà Lê Thị T là vô hiệu. Buộc bà Lê Thị T phải trả cho bà Nguyễn Thị Bích H 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng), tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2022.

[2.2] Bác một phần yêu cầu tiền phạt vi phạm hợp đồng 150.000.000 đồng mà bà H yêu cầu bà T phải trả.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Bà T và bà H mỗi người phải chịu 400.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Bà H được khấu trừ 800.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đã nộp. Hoàn trả lại cho bà H 400.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ sau khi thu được của bà T.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Lê Thị T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng theo biên lai thu tiền số

60AA/2021/0009399 ngày 07/07/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M. Hoàn trả lại cho bà H 7.200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai thu tiền số 60AA/2021/0009478 ngày 17/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

Bà Lê Thị T được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

[5] 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.

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, 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 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.

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 M'Đrắk;
- Chi cục THADS huyện M;
- 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)

Nguyễn Thị Hằng