

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 83/2023/DS-PT.

Ngày: 14/02/2023.

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 Trần Duy Tuấn

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

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thúy Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc tham gia phiên tòa: Trần Thị Xuân Linh Byă - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 383/2022/TLPT-DS ngày 05/12/2022. về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 170/2022/DSST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắc Lắc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2023/QĐPT- DS ngày 03/01/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 16/2023/QĐPT- DS ngày 16/01/2023 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà Hoàng Thị Kim T; địa chỉ: 268/3 C, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc. (vắng mặt).

Người được ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đặng Thanh Q – Văn bản ủy quyền số 016535016547 quyền số 06 ngày 27/6/2022. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

* *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn A; địa chỉ: 27/13 Phạm Văn B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc. (có mặt)

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Tạ Kiên C và bà Nguyễn Thị Mỹ Nhung H; địa chỉ: Buôn K, phường T, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc. (vắng mặt)

- Ông Mai Minh T1. (vắng mặt)

Địa chỉ: 327 Y M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc.

Do có kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cũng như tại phiên tòa người được ủy quyền của nguyên đơn bà Đặng Thanh Q trình bày:

Vào tháng 4/2022, qua số zalo 0878888778 bà Hoàng Thị Kim T có thấy ông Nguyễn Văn A đang bán lô đất diện tích 149 m², thổ cư 100% tại vị trí bên cạnh nhà hàng B, mặt tiền N, phường Thành N với giá 3.600.000.000 đồng. Sau khi trao đổi giá cả, ông A đồng ý chuyển nhượng cho bà T giá 3.360.000.000 đồng. Ngày 28/4/2022, tại nhà của ông A, ông A lập Hợp đồng đặt cọc với bà T để chuyển nhượng thửa đất nói trên; theo đó bà T đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng cho ông A. Tại ngày đặt cọc, bà T có đề nghị ông A đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc để xem thì ông A nói rằng bìa đang thế chấp Ngân hàng nên đặt cọc xong ông A mới lấy bìa ra và lúc này ông A đưa cho bà T xem hình ảnh thông tin Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (mặt phía trong bìa có thông tin thửa đất số 16, tờ bản đồ 37, diện tích đất: 149,4 m², địa chỉ đất: N, phường T, Tp.B Thấy ông A nói có niềm tin, đồng thời ông A dẫn bà T về nhà hai vợ chồng ông A để ký Hợp đồng nên bà T đồng ý để ông A lấy bìa ra khỏi Ngân hàng rồi đưa bà T sau.

Đến ngày 04/5/2022, bà T đề nghị ông A photo bìa, tuy nhiên đến buổi chiều, ông A gửi cho bà T hình bìa không hề có thông tin giao dịch thế chấp, đồng thời tên bìa lại thể hiện đúng tên ông C chứ không phải đúng tên ông A. Sau khi biết thông tin như vậy, bà T trao đổi với ông A rằng bà T không đồng ý tiếp tục giao dịch với ông A bởi ông A không phải chủ sử dụng thửa đất nêu trên như thông tin ông A rao bán và đề nghị ông A trả lại cho bà T số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông A không đồng ý và liên tục gọi giang hồ ép bà T phải ký Hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà T không ký.

Nhận thấy, việc làm của ông Nguyễn Văn A là không đúng, ông A đã cung cấp thông tin gian dối trong giao dịch giữa hai bên, ông A không phải chủ sử dụng thửa đất số 16, tờ bản đồ 37 nhưng vẫn cố tình giao dịch với bà T. Vì vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích của mình, bà Hoàng Thị Kim T đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu: Tuyên bố:

- Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 28/4/2022 giữa ông Nguyễn Văn A và bà Hoàng Thị Kim T đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ 37, diện tích đất: 149,4 m², địa chỉ đất: Nguyễn Thị Đ, phường T, Tp. B là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn A trả lại cho bà Hoàng Thị Kim T số tiền nhận cọc là 200.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn A trình bày: Vào ngày 28/4/2022 tôi có lập hợp đồng đặt với bà Hoàng Thị Kim T mua bán quyền sử dụng đất số DA 360312 cấp ngày 07/7/2021 diện tích 149 m², thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại phường T, thành phố B đứng tên với giá 3.360.000.000 đồng. Theo đó bà T đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng cho tôi hẹn đến ngày 12/5/2022 sẽ ra Văn phòng công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng.

Quyền sử dụng đất này ông Mai Minh T1 mua đặt cọc của ông Tạ Kiên C và bà Nguyễn Thị Mỹ Nhung H. Sau đó ông T bán cho tôi theo hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2022. Sau đó tôi bán lại cho bà T đặt cọc ngày 28/4/2022. Tất cả việc mua bán đặt cọc chưa qua cơ quan có thẩm quyền xác nhận.

Nhưng trước đó bà T có gọi cho tôi cung cấp bì đỏ nhưng tôi nói bà T chỉ cần xuống nhà ông Tạ Kiên C và bà Nguyễn Thị Mỹ Nhung H xem giấy tờ hoặc đi làm thủ tục công chứng ngay nhưng bà T không đi xuống và yêu cầu trả tiền cọc cho bà T ngay nhưng tôi không đồng ý trả cọc vì đã cận ngày ký hợp đồng chuyển nhượng.

Do vậy đến ngày công chứng bà T đã không ra Văn Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng căn cứ theo hợp đồng đặt cọc trên thì bà T mất cọc số tiền 200.000.000 đồng theo hợp đồng.

Tôi xác định tôi đã gọi cho ông Tạ Kiên C và bà Nguyễn Thị Mỹ Nhung H và ông Mai Minh T1 nhưng các ông bà trên từ chối không lên Tòa án làm việc nên tôi không yêu cầu Tòa án triệu tập tham gia tố tụng nữa. Nên tôi không đồng ý với nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Tạ Kiên C và bà Nguyễn Thị Mỹ Nhung H, ông Mai Minh T1 mặc dù Tòa án đã thông báo, triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 170/2022/DSST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 161, Điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122, Điều 127, Điều 131, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 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 yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Kim T.

- Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 28/4/2022 giữa ông Nguyễn Văn A và bà Hoàng Thị

Kim T đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ 37, diện tích đất: 149,4 m², địa chỉ đất: N, phường T, Tp. B là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn A có trách nhiệm trả cho bà Hoàng Thị Kim T số tiền 200.000.000 đồng tiền đặt cọc 28/4/2022.

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

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn giải quyết về án phí, tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/10/2022, Theo đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn A kháng cáo Bản án số: 170/2022/DSST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân, tỉnh Đắk Lắk. Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn giữ nguyên đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 170/2022/DSST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, nhận thấy các chứng cứ, tài liệu hồ sơ của vụ án đã được làm rõ, đối với yêu cầu tranh chấp hợp đồng đặt cọc nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim T với bị đơn ông Nguyễn Văn A.

Nội dung: Các bên đương sự đều thừa nhận vào ngày 28/04/2022 giữa nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim T và bị đơn ông Nguyễn Văn A có thực hiện hợp

đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 37, diện tích 149,4m² với giá 3.360.000.000.000đồng.

Về tài sản mà các bên đưng sự thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc:

- Đối với thửa đất thửa đất số 16, tờ bản đồ số 37, diện tích 149,4m² tại buôn K, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tạ Kiên C và bà Nguyễn Thị Mỹ Nhung H.

Khi xác lập hợp đồng đặt cọc bà T yêu cầu ông A cho bà T xem GCNQSDĐ thì ông A đưa ra thông tin rằng quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng là đứng tên ông A. Nhưng thực tế quyền sử dụng đất đang đứng tên ông Tạ Kiên C và bà Nguyễn Thị Mỹ Nhung H; địa chỉ tại Buôn K, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi nhận tiền đặt cọc ông Nguyễn Văn A mới đưa ra thông tin là ông An đã đặt cọc mua đất của ông Mai Minh T1 mà trước đó ông Tuấn đã đặt cọc mua quyền sử dụng đất ông Tạ Kiên C và bà Nguyễn Thị Mỹ Nhung H. Đồng thời, ông T1 không cung cấp được chứng cứ gì về việc đã mua bán với ông Tạ Kiên C và bà Nguyễn Thị Mỹ Nhung H.

Như vậy, ông A đã đưa thông tin không chính xác cho bà T là lỗi của ông A. Đối với bà T khi mua đã không thực hiện việc kiểm tra thông tin đó có chính xác hay không cũng là một phần lỗi của bà T. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 28/04/2022 giữa nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim T và bị đơn ông Nguyễn Văn A vô hiệu do bị nhầm lẫn theo quy định tại Điều 117, Điều 122 và Điều 126 Bộ luật dân sự. Vì vậy, các bên có nghĩa khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự.

Từ những nhận định và phân tích nêu trên, không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn – Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 170/2022/DSST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn A phải chịu 300.000 đồng án phí DSST không có giá ngạch.

Về án phí DSST có có ngạch: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận đơn kháng cáo nên bị đơn ông Nguyễn Văn A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] 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 đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn A – Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 170/2022/DSST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ Điều 122, Điều 127, Điều 131, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 28/4/2022 giữa ông Nguyễn Văn A và bà Hoàng Thị Kim T đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ 37, diện tích đất: 149,4 m², địa chỉ đất: N, phường T, Tp. B là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn A có trách nhiệm trả cho bà Hoàng Thị Kim T số tiền 200.000.000 đồng tiền đặt cọc 28/4/2022.

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

[2] Về án phí:

[2.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn A phải chịu 10.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Hoàng Thị Kim T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0019796 ngày 04/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự TP B.

[2.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn A phải nộp số tiền 300.000đ được khấu trừ vào số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0021711 ngày 21/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự TP Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối Cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp B;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

(Đã ký)

Trần Duy Tuấn