

TOÀ ÁN NHÂN DÂN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TỈNH ĐẮK LẮK

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **253/2022/DS-PT**

Ngày: 22/12/2022.

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 Vũ Văn Tú

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dân, bà Lưu Thị Thu Hường

Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Linh Chi – Chức vụ: Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Trương Thị Thu Thủy – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 258/2022/TLPT-DS ngày 02/11/2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 100/2022/DSST ngày 15/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 201/2022/QĐ-PT ngày 26/10/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 233/2022/QĐ-PT ngày 08/12/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Hoài T (Có mặt) và ông Nguyễn Văn B (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 19, xã H, Tp. Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: Ông Đặng Tiến L, có mặt.

Địa chỉ: Số 67 L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Đặng Miên Th, có mặt.

Địa chỉ: Số 02 Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN THẤY

1. Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thị Hoài T và ông Nguyễn Văn B trình bày:

Ngày 27/02/2022 chúng tôi có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 798, tờ bản đồ số 6, diện tích 6544,5m² tại xã Hòa K, thành phố B cho ông Đặng Tiến L. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 1.490.000.000đồng, cùng ngày ông L đặt cọc cho vợ chồng tôi số tiền 300.000.000đồng và thỏa thuận sau 30 ngày tức đến ngày 29/3/2022 các bên sẽ tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng tại phòng công chứng. Khi đặt cọc xong chúng tôi có chỉ ranh giới cho ông L để ông L san lấp mặt bằng chứ không phải để ông L làm đường. Sau khi đặt cọc xong ông L tự ý chuyển đổi đất trồng cây hàng năm sang đất phi nông nghiệp tự ý đổ đá làm đường 1x2, lu đèn, rộng 3m dài 212m trên diện tích vi phạm là 636m², tự ý cắm cọc sắt chia thành 10 thửa đất để bán thì chúng tôi không biết. Ngày 16/3/2022 UBND xã H có công văn 58/CV-UBND về việc tạm dừng giải quyết các thủ tục hành chính để đảm bảo việc xử lý hành chính gửi đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đề nghị Chi nhánh đất đai thành phố B tham mưu cho UBND thành phố B ban hành quyết định hành chính áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả đối với vợ chồng chúng tôi thì vợ chồng tôi mới biết. Ngày 29/3/2022 là hạn cuối cùng ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng do đất bị ngừng giao dịch, chưa nộp tiền phạt vi phạm hành chính. Ngày 30/3/2022 vợ chồng chúng tôi nhận được quyết định xử phạt vi phạm hành chính với số tiền nộp phạt là 11.500.000đồng, ông L đưa tiền cho chúng tôi đi nộp phạt, cùng ngày 30/3/2022 chúng tôi mới đi nộp phạt được tại kho bạc nhà nước. Sau khi nộp phạt xong thì thời hạn hợp đồng đặt cọc (ngày 29/3/2022) đã hết, ông L có yêu cầu chúng tôi đi công chứng đất nhưng chúng tôi không bán nữa, vì hết thời hạn đặt cọc và thửa đất đang bị tạm dừng giao dịch. Ngày 02/6/2022 chúng tôi làm đơn gửi UBND xã H yêu cầu gỡ tạm dừng giao dịch vì các bên đã nộp phạt và khôi phục tình trạng ban đầu. Sau khi thửa đất không bị tạm dừng giao dịch thì do cần tiền để giải quyết công việc gia đình nên chúng tôi đã thế chấp thửa đất tại ngân hàng N chi nhánh H.

Vì vậy để đảm bảo quyền lợi cho chúng tôi nên chúng tôi khởi kiện hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27/2/2022 giữa chúng tôi với ông L, đối với số tiền chúng tôi nhận đặt cọc 300.000.000đồng chúng tôi không trả lại vì lỗi vi phạm là do ông L.

2. Đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Tiến L là bà Trần Đặng Miên Th trình bày:

Ngày 27/02/2022 ông Đặng Tiến L có ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị Hoài T thửa đất số 798; tờ bản đồ 6; diện tích 6544,5m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 142802 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 08/01/2018. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là 1.490.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm chín mươi triệu đồng). Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, ông Đặng Tiến L đã đặt cọc cho ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị Hoài T số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) để đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng. Số tiền này sẽ được trừ vào tiền thanh toán khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Thời hạn đặt cọc là 30 ngày, kể từ ngày 27/2/2022 đến hết ngày 29/03/2022.

Khi đặt cọc xong thì vợ chồng bà T đồng ý để ông L san lấp mặt bằng, ông L có đồ đá dăm trên thửa đất để làm con đường đi nên ông L mới tiến hành san lấp mặt bằng, mục đích san lấp mặt bằng để lấy lối đi vào đất. Sau đó UBND xã H lập biên bản hành chính với vợ chồng bà T còn ông L kí tư cách là người chứng kiến, ông L không biết việc đồ đá làm đường là vi phạm nên sau khi UBND xã H yêu cầu khắc phục thì ông L đã khắc phục trước ngày 29/3/2022.

Đến ngày hẹn theo như hợp đồng đặt cọc đã ký, ông Đặng Tiến L liên lạc với vợ chồng bà T, ông B đến Văn phòng công chứng để hai bên thực hiện việc chuyển nhượng như đã thỏa thuận nhưng vợ chồng bà T, ông B nói chưa công chứng được vì chưa nộp phạt được số tiền 11.500.000đồng nên không thể công chứng được. Ngày 24/3/2022 ông L có nhắn tin cho bà T nói khi nào bên xã gửi quyết định nộp phạt hành chính, chị và em nộp phạt xong thì cùng nhau làm thủ tục và bà T cũng đồng ý và hai bên thống nhất ông L sẽ đưa 11.500.000đồng cho vợ chồng bà T đi nộp phạt. Ngày 30/3/2022 ông L đưa số tiền 11.500.000đồng cho vợ chồng bà T đi nộp phạt. Sau khi vợ chồng bà T nộp phạt xong thì ông L liên lạc với vợ chồng bà T, ông B đến Văn phòng công chứng để hai bên thực hiện việc chuyển nhượng như đã thỏa thuận nhưng vợ chồng bà T, ông B không chịu chuyển nhượng đất. Cho đến nay, mặc dù ông Đặng Tiến L đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng bà T, ông B thực hiện thủ tục công chứng sang tên quyền sử dụng đất nêu trên cho ông L theo thỏa thuận nhưng không hiểu vì lý do gì vợ chồng ông B, bà T vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông L. Sau đó, ông Đặng Tiến L nhận được giấy triệu tập của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột về việc ông B và bà T kiện hủy hợp đồng đặt cọc và không trả lại số tiền cọc 300.000.000đồng cho ông L thì ông L mới được biết vì vợ chồng bà T không hề thông báo.

Việc giao kết hợp đồng đặt cọc là sự thỏa thuận tự nguyện của các bên, ông Đặng Tiến L vẫn muốn nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên theo hợp đồng đặt cọc đã ký nhưng nay vợ chồng bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc thì ông L cũng đồng ý, nhưng yêu cầu vợ chồng bà T phải trả lại 300.000.000đồng tiền cọc. Còn số tiền 11.500.000đồng ông L đưa cho bà T đi nộp phạt thì ông L không yêu cầu, còn việc san lấp mặt bằng ông L đã san lấp lại như hiện trạng ban đầu và không có yêu cầu gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2022/DSST ngày 15/8/2022 của Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột đã quyết định:

- Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147; khoản 2 Điều 229; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng các Điều 328; Điều 357; Điều 401; Điều 423 và Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

- Áp dụng Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức T, miễn, giảm, T, 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 ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị Hoài T.

Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2022 giữa ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị Hoài T và ông Đặng Tiến L đối với thửa đất số 798; tờ bản đồ 6; diện tích 6544,5m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 142802 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 08/01/2018.

2. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị Hoài T về việc không trả lại cho ông Đặng Tiến L số tiền cọc đã nhận là: 300.000.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị Hoài T trả lại cho ông Đặng Tiến L số tiền cọc đã nhận là: 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng)

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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị Hoài T phải chịu 15.000.000 đồng tiền án phí Dân sự sơ thẩm được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0012542 ngày 28/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố B. Ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị Hoài T phải nộp số tiền án phí còn lại là 14.700.000 đồng. Ông Đặng Tiến L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, về trình tự thủ tục thi hành án dân sự cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/8/2022, nguyên đơn bà Trần Thị Hoài T kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xác định lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc bị hủy là do bên mua. Vì vậy, bên bán không phải trả lại tiền cọc cho bên mua.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Cụ thể:

- Về hợp đồng đặt cọc ký ngày 27/02/2022: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2022 giữa ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị Hoài T và ông Đặng Tiến L đối với thửa đất số 798; tờ bản đồ 6; diện tích 6544,5m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 142802 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 08/01/2018.

- Về số tiền đặt cọc: Ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị Hoài T có nghĩa vụ trả lại cho ông Đặng Tiến L số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

- Thời hạn trả nợ: Trong khoảng thời gian từ ngày 23/12/2022 đến ngày 13/01/2023.

- Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Đặng Tiến L chịu 300.000đồng. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị Hoài T số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0012542 ngày 28/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố B

Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị Hoài T phải chịu 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Hoài T chịu 300.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền đã nộp theo biên lai số 0021345 ngày 21/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk có ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án cũng như các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

- Về nội dung: Tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Xét thấy sự thỏa thuận trên là hoàn toàn tự nguyện không trái đạo đức xã hội, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên cần chấp nhận và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[2] Về án phí:

[2.1] Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Đặng Tiến L phải chịu 300.000đồng. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị Hoài T số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0012542 ngày 28/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

[2.2] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị Hoài T phải chịu 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

[2.3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Hoài T phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền đã nộp theo biên lai số 0021345 ngày 21/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2022/DSST ngày 15/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột

[1] Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2022 giữa ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị Hoài T và ông Đặng Tiến L đối với thửa đất số 798; tờ bản đồ 6; diện tích 6544,5m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 142802 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 08/01/2018.

[2] Ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị Hoài T có nghĩa vụ trả lại cho ông Đặng Tiến L số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Thời hạn trả nợ: Trong thời hạn 22 ngày, từ ngày 23/12/2022 đến ngày 13/01/2023.

Áp dụng Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Đặng Tiến L phải chịu 300.000 đồng. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị Hoài T số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0012542 ngày 28/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

[3.2] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị Hoài T phải chịu 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

[3.3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Hoài T phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền đã nộp theo biên lai số 0021345 ngày 21/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

“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 dân sự, 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; Điều 7 và Điều 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:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Vũ Văn Tú