

Bản án số: 73/2023/DS-PT

Ngày: 22-5-2023

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán: Ông Lê Viết Hòa

Bà Nguyễn Thị Nga

Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Bà Đào Thị Tân – Kiểm sát viên.

Ngày 22/5/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 58/2023/TLPT ngày 17/4/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 86/2023/QĐPT-DS ngày 10 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn D, sinh năm 1938, địa chỉ: Tổ 4, Khu phố 5, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước (xin vắng mặt)

- *Bị đơn:* Anh Hồ Văn P, sinh năm 1990, địa chỉ: Khu phố 11, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Văn Ngọc S, sinh năm 1985, địa chỉ cư trú: thôn Vạn Phước, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. (giấy ủy quyền số 1793, quyền số 02/2023.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/02/2023 của Văn phòng công chứng số 3 thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt)

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

Bà Trương Thị K, sinh năm 1940, địa chỉ: Tổ 4, Khu phố 5, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước (xin vắng mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn anh Hồ Văn P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phạm Văn D trình bày:

Vào ngày 23/7/2022 ông có thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất của anh Hồ Văn P, anh P dẫn ông đi coi thửa đất số 128, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp 5, xã M, huyện C (nay là khu phố 5, phường M, thị xã C), tỉnh Bình Phước. Do lúc đó anh P không có sổ đỏ thửa đất ở đó cho ông coi và hứa khi ông đặt cọc xong thì chiều sẽ mang giấy tờ thửa đất cho ông coi, anh P nói đất là đã đứng tên anh P. Anh P là người viết giấy “hợp đồng đặt cọc” đề ngày 23/7/2022, do tin tưởng nên ông đã ký hợp đồng đặt cọc và giao cho anh P 100.000.000 đồng, có ông Phạm Xuân Trai làm chứng. Giá thửa đất giá là 740.000.000 đồng, các bên thỏa thuận ông đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 23/7/2022 và thỏa thuận 01 tháng sau sẽ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng theo đúng quy định pháp luật thì ông trả số tiền còn lại là 640.000.000 đồng. Đến ngày 19/7/2022 ông có nhờ người đến đo đất thì ông mới biết anh P chỉ đất bán cho ông ở vị trí kế bên, không phải thửa đất số 128, tờ bản đồ số 12 như anh P ghi trong giấy đặt cọc nên ông không đồng ý mua nữa và yêu cầu anh P trả lại tiền cọc đã nhận. Anh P đến nhà ông kêu chỉ trả 10.000.000 đồng nếu không mua đất, ông không đồng ý nhưng anh P bỏ lại nhà ông nên ông đã nhận 10.000.000 đồng. Nay ông thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, ông yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc đã ký và yêu cầu anh P trả lại số tiền còn lại là 90.000.000 đồng.

Bị đơn anh Hồ Văn P và đại diện theo ủy quyền của anh P trình bày:

Ngày 23/7/2022 anh viết “Hợp đồng đặt cọc ngày 23/7/2022” tại nhà ông Phạm Ngọc Trai, có mặt ông Trai và cháu ông D là anh Bình. Hai bên đều đã đọc lại nội dung “Hợp đồng đặt cọc ngày 23/7/2022” và ký vào. Anh có dẫn ông D đi xem thửa đất ông bán cho ông D, ông D xem qua nhưng chưa quyết định mua. Trước đó anh đã đưa bản photo sổ đỏ thửa đất số 129, tờ bản đồ số 12 cho ông Trai và ông Trai là người tư vấn cho ông D mua đất, ông D đồng ý mua thửa đất số 129, tờ bản đồ số 12, còn ông Trai có đưa sổ đỏ cho ông D coi hay không anh không biết.

Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 23/7/2022 sổ đỏ thửa đất đứng tên ông Nguyễn Công Nguyên. Nhưng anh đã đặt cọc chuyển nhượng thửa đất này của ông Nguyên cũng ngày 23/7/2022, đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, hai bên có viết giấy đặt cọc, trong đó có thỏa thuận anh được sang nhượng lại thửa đất cho người khác. Anh và ông Nguyên có thống nhất khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng thì ông Nguyên là người trực tiếp ký với người mua (người mua do ông chỉ định), lúc đó chưa chỉ định là ông D và cũng không có thỏa thuận với ông D.

Anh thống nhất đã nhận tiền đặt cọc của ông Phạm Văn D 100.000.000 đồng, trước ngày 23/8/2022 anh thông báo nêu ông D không mua thì mất tiền cọc, do ông D không mua đất nên đến ngày 02/9/2022 ông trả lại 10% số tiền ông D đã đặt cọc là 10.000.000 đồng, khi trả tiền có ông Phạm Xuân Trai làm chứng. Ông không đồng ý trả thêm số tiền 90.000.000 đồng như ông D yêu cầu vì ông D bỏ cọc, không tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng đất như thỏa thuận.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị K trình bày: Bà K là vợ của ông Phạm Văn D, nhưng tài sản là của chung vợ chồng nên bà K đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông D.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc theo giấy “Hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 23/7/2022 giữa ông Phạm Văn D và anh Hồ Văn P vô hiệu.

Buộc anh Hồ Văn P phải trả cho ông Phạm Văn D số tiền là 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 14/3/2023, bị đơn anh Hồ Văn P có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc anh P trả cho ông D số tiền 90.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự giữ nguyên yêu cầu, ý kiến đã trình bày không bổ sung gì thêm; các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm về nội dung buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 90.000.000đ; sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch do Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên Hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của anh Hồ Văn P làm trong thời gian luật định, hình thức và nội dung phù hợp các tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự là hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của anh Hồ Văn P, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Các đương sự đều xác nhận: Vào ngày 23 tháng 7 năm 2022, ông Phạm Văn D và anh Hồ Văn P ký kết “Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đối với thửa đất số 129, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.008m², tọa lạc tại ấp 5, xã Minh Thành, Chơn Thành, Bình Phước, đất đã được cấp Giấy CNQSDĐ số CS 03597, với giá chuyển nhượng là 740.000.000 đồng. Hai bên có ký kết hợp đồng đặt cọc, anh Hồ Văn P đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận về thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phương thức thanh toán, trách nhiệm do vi phạm hợp đồng, quyền và nghĩa vụ của các bên. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông D không đồng ý nhận chuyển nhượng đất nên anh P đã trả lại cho ông D 10.000.000 đồng. Như vậy, việc anh P có nhận của ông D số tiền cọc 100.000.000 đồng và ông D đã nhận lại số tiền 10.000.000 đồng được các bên thừa nhận nên được coi là sự thật, là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét Hợp đồng đặt cọc lập ngày 23/7/2022 giữa anh P và ông D: tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn anh P cho rằng ngày ký hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn thì thửa đất số 129, tờ bản đồ số 12 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên Nguyễn Văn Nguyên. Cùng ngày 23/7/2022, anh P đã đặt cọc thỏa thuận nhận sang nhượng thửa đất này của anh Nguyên và có cung cấp cho Tòa án 01 bản photo hợp đồng đặt cọc đề ngày 23/7/2022. Tại biên bản ghi lời khai ngày 13/02/2023, anh Nguyên cũng thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 129, tờ bản đồ số 12 cho anh P ngày 23/7/2022 như anh P trình bày. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh S là người đại diện theo ủy quyền của anh P cho rằng anh P không đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất trên mà anh P chỉ là người môi giới; sở dĩ anh P đứng tên trên giấy đặt cọc với tư cách người chuyển nhượng với ông D là do ông D yêu cầu anh phải đứng nên anh mới đứng tên bên chuyển nhượng để làm tin. Tuy nhiên, anh S không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này của mình là đúng. Căn cứ vào các Hợp đồng đặt cọc giữa anh P và anh Nguyên (BL 36), giữa ông D với anh P (BL 26) mà các bên cung cấp cho Tòa án cùng lời thừa nhận của ông D, anh P và anh Nguyên thì có căn cứ khẳng định vào ngày 23/7/2022 anh P đã ký kết hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận nhận sang nhượng thửa đất số 129 từ anh Nguyên,

sau đó lại ký hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận chuyển nhượng lại cho ông D thửa đất số 129 trên. Đến nay, do các bên không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nên thửa đất vẫn đứng tên anh Nguyễn.

Như vậy, tại thời điểm anh P và ông D ký kết “Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” thì thửa đất số 129, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.008 m², tọa lạc tại ấp 5, xã M, Chơn Thành, Bình Phước vẫn đứng tên anh Nguyễn; anh P chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu đối với đất và tài sản trên thửa đất số 129 cũng như không được chủ sử dụng đất ủy quyền để thực hiện việc chuyển nhượng. Theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Bộ luật dân sự thì: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: a) có Giấy chứng nhận, ...*”. Tại thời điểm anh P và ông D ký kết hợp đồng đặt cọc, thậm chí cho đến hết thời hạn đặt cọc là ngày 23/8/2022 thì anh P vẫn không có các quyền của người sử dụng đất mà pháp luật quy định. Vì vậy, việc anh P mới đặt cọc để nhận chuyển nhượng đất từ anh Nguyễn nhưng đã ký kết hợp đồng đặt cọc với ông D để bảo đảm cho việc chuyển nhượng đất chưa thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của mình cho ông D là vi phạm điều cấm của pháp luật, theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117. Căn cứ Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2015 về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự thì hợp đồng đặt cọc giữa anh P và ông D bị vô hiệu.

Xét yêu cầu khởi kiện của ông D về việc yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa ông D và anh P là vô hiệu và buộc anh Hồ Văn P phải trả lại số tiền cọc còn lại là 90.000.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch dân sự được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Anh P đã nhận của ông D 100.000.000 đồng, đã trả được 10.000.000 đồng nên yêu cầu của ông D về việc được trả lại 90.000.000 đồng còn lại là có cơ sở chấp nhận.

Việc phía bị đơn cho rằng ông D là người tự ý hủy hợp đồng trước nên phải chịu mất cọc. Xét thấy, ông D là người không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng hợp đồng đặt cọc giữa các bên bị vô hiệu do vi phạm điều cấm nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, không có căn cứ phạt tiền cọc đối với ông D nên trình bày này của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

Về thiệt hại phát sinh từ việc hợp đồng trên bị vô hiệu: Xét thấy các bên không chứng minh được thiệt hại phát sinh khi giao dịch trên bị vô hiệu và

cũng không có yêu cầu Tòa giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét về nghĩa vụ bồi thường thiệt hại.

Từ những phân tích trên, thấy rằng yêu cầu kháng cáo của anh P là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước về đề nghị buộc bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch do Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên Hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Các quan điểm khác là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của anh P không được chấp nhận nên anh P phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh Hồ Văn P.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 168 của Luật Đất đai; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc theo giấy “Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” lập ngày 23/7/2022 giữa ông Phạm Văn D và anh Hồ Văn P vô hiệu.

Buộc anh Hồ Văn P phải hoàn trả cho ông Phạm Văn D số tiền là 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán số tiền phải thi hành thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thi hành.

Trường hợp bản án 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, 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.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Hồ Văn P phải chịu 4.500.000 đồng (bốn triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự có giá ngạch. Hoàn trả cho ông Phạm Văn D 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011948 ngày 05/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Bình Phước.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Hồ Văn P phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012222 ngày 14/3/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Bình Phước.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND, VKSND thị xã C;
- Chi cục THADS thị xã C;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Đinh Thị Quý Chi