TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH
Bản án số: 72/2023/DSPT
Ngày: 19/10/2023
"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 QUẢNG BÌNH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Hoàng Thị Thanh Nhàn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nghĩa và ông Dương Viết Hải

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên toà: Bà Phạm Thị Thúy Hà - Kiểm sát viên;

Ngày 19 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 54/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 8 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DSST, ngày 04/7/2023 của TAND huyện Bố Trạch bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2903/2003/QĐ-PT ngày 21/8/2023 và các văn bản hoãn phiên tòa lần 1 ngày 11/9/2023; lần 2 ngày 27/9/2023; lần 3 ngày 29/9/2023, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Bà Đặng Thị Ngọc B, sinh năm: 1990; địa chỉ: Khu phố PA, phường TX, thị xã ĐX, tỉnh Bình Phước; tạm trú: số 24 DVA, phường Đ, thành phố ĐH, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn: ông Ngô Tấn L, sinh năm 1996. Nơi cư trú: Thôn BA, xã GN, huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Có mặt;

2. Bị đơn: Ông Trần Văn C, sinh năm 1990; nơi cư trú: thôn SĐ, xã PĐ, huyện B, tỉnh Quảng Bình. Có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: ông Diệp Kiến T – Luật sư Văn phòng luật sư DT. Có mặt;

3.Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Lê Thanh N, sinh năm 1990; địa chỉ: thôn TT, xã XT, huyện LT, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

3.2 . Ông Dương Thanh H, sinh năm 1970 và bà Dương Thị H, sinh năm 1972; cùng địa chỉ: thôn C, xã HT, huyện BT, tỉnh Quảng Bình. Bà H vắng mặt, ông H có mặt.

3.3. Ông Trần Văn T, sinh năm 1988; địa chỉ: thôn T Đ, xã PĐ, huyện B T, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

4. Người làm chứng: Ông Hoàng Xuân S, sinh năm 1983; địa chỉ: số 11 M A T, phường NL, thành phố Đ H, tỉnh Quảng Bình; Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện, các văn bản trình bày, bản tự khai cũng như quá trình tham gia tố tụng, những người tham gia tố tụng có ý kiến như sau:*

Ý kiến của Nguyên đơn - bà Đặng Thị Ngọc B và người được ủy quyền trình bày:

Bà Đặng Thị Ngọc B đang sinh sống và làm việc tại B P và đang có nhu cầu mua đất để đầu tư tại tỉnh Quảng Bình. Thông qua sự giới thiệu của anh Hoàng Xuân S thì bà B biết được có người cần bán 04 thửa đất tại xã Hòa Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình. Sau quá trình thương lượng giữa hai bên, ngày 18 tháng 02 năm 2022, bà Bích có nhờ anh trai của chồng là ông Lê Thanh N đứng ra ký hợp đồng đặt cọc với ông Trần Văn C để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất địa chỉ tại Đồng Miền Tây, xã Hòa Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình như sau:

- Thửa đất số 302, tờ bản đồ số 22, diện tích: 3084m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 881873, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H02948 do Ủy ban nhân dân huyện Bố Trạch cấp ngày 02 tháng 5 năm 2006 cho hộ ông Dương Thanh H và bà Dương Thị H.

- Thửa đất số 232, tờ bản đồ số 22, diện tích: 169 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 881871, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H02946 do Ủy ban nhân dân huyện Bố Trạch cấp ngày 02 tháng 5 năm 2006 cho hộ ông Dương Thanh H và bà Dương Thị H.

- Thửa đất số 263, tờ bản đồ số 22, diện tích: 1145 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 881872, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H02947 do Ủy ban nhân dân huyện Bố Trạch cấp ngày 02 tháng 5 năm 2006 cho hộ ông Dương Thanh H và bà Dương Thị H.

- Thửa đất số 390, tờ bản đồ số 22, diện tích: 555,9 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB

700138 do Ủy ban nhân dân huyện Bố Trạch cấp ngày 25 tháng 10 năm 2021 cho ông Dương Thanh H và bà Dương Thị H (gọi chung là 04 thửa số 232, 263, 302 và 390, tờ bản đồ số 22).

Theo thỏa thuận, tổng giá chuyển nhượng 04 thửa đất là 900.000.000 đồng. Ông Trần Văn C cam kết có toàn quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và đất không bị quy hoạch. Trường hợp sai ông C sẽ trả lại tiền cọc và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Bà B đã thanh toán đủ cho ông Trần Văn C tổng số tiền là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng), cụ thể như sau: Ngày 18 tháng 02 năm 2022, bà B đặt cọc cho ông C số tiền 100.000.000 đồng, bằng hình thức chuyển khoản qua ngân hàng. Ngày 10 tháng 3 năm 2022, bà B thanh toán tiếp cho ông C số tiền 800.000.000 đồng với 03 lần chuyển khoản ngân hàng.

Ngày 10 tháng 3 năm 2022, bà B và ông Dương Thanh H, bà Dương Thị H (chủ sử dụng đất của 04 thửa đất trên) đã ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số **390,** tờ bản đồ số 22, địa chỉ tại xã Hòa Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình với giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Trên thực tế, bà B không giao tiền cho ông H, bà H vì ông C đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất 900.000.000 đồng, số tiền 20.000.000 đồng này nằm trong tổng số tiền 900.000.000 đồng mà bà B đã chuyển cho ông C. Ba thửa đất còn lại gồm thửa số **232, 263, 302 vẫn chưa được ký công chứng chuyển nhượng**. Sau đó không lâu bà B phát hiện cả 04 thửa đất đều bị dính quy hoạch đường cao tốc Bắc Nam và thuộc diện Nhà nước thu hồi đất để làm dự án. Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 18/02/2022, Nhà nước đã cắm mốc đường cao tốc rồi nhưng ông Trần Văn C vẫn cố tình che dấu để chuyển nhượng 04 thửa đất trên cho bà B. Ngoài ra, bà B biết được thêm thông tin ông C không phải là chủ sử dụng đất của 04 thửa đất trên. Theo đó bà B đã liên hệ ông Trần Văn C để yêu cầu trả lại cho bà B số tiền 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) nhưng ông C đã từ chối và không hợp tác. Tại đơn khởi kiện ngày 19/9/2022, bà Đặng Thị Ngọc B yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 18 tháng 02 năm 2022 được ký kết giữa ông Trần Văn C và ông Lê Thanh N vô hiệu.

2. Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 3 năm 2022 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 390, tờ bản đồ số 22, địa chỉ tại xã Hòa Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh

Quảng Bình.

3. Yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Văn C trả lại cho bà B số tiền đã đặt cọc và thanh toán là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng).

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 26 tháng 5 năm 2023, được sự thông báo của Ban Quản lý dự án ĐTXD & PTQĐ - Ủy ban nhân dân huyện Bố Trạch, bà B có đến nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ tại thửa đất số 390 (tờ bản đồ số 22) với số tiền là 88.840.796 đồng (tám mươi tám triệu, tám trăm bốn mươi nghìn, bảy trăm chín mươi sáu đồng). Ông Dương Thanh H và bà Dương Thị H cũng đã đến nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ với số tiền là 572.550.526 đồng (năm trăm bảy mươi hai triệu, năm trăm năm mươi nghìn, năm trăm hai mươi sáu đồng). Sau đó, ông Dương Thanh H và bà Dương Thị H đã chuyển lại cho bà B với số tiền là 499.550.526 đồng (bốn trăm chín mươi chín triệu, năm trăm năm mươi nghìn, năm trăm hai mươi sáu đồng), trong đó ông H bà H đã giữ lại 73.000.000 đồng (bảy mươi ba triệu đồng) tiền làm sổ đỏ và chi phí mà ông bà đã trồng cây trên đất bị thu hồi. Lý do ông H bà H chuyển lại một phần tiền đền bù cho bà B là vì ông bà đã cảm thông cho hoàn cảnh của bà B khi bị ông Trần Văn C lừa dối trong giao dịch mua bán đất, số tiền này là để bù đắp một phần tiền trong tổng số tiền 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) mà bà B đã chuyển cho ông Trần Văn C.

Hiện nay, bà B đã nhận được 588.391.322 đồng, còn thiếu **311.608.678** đồng. Do đó, bà B thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 18 tháng 02 năm 2022 được ký kết giữa ông Trần Văn C và ông Lê Thanh N vô hiệu.

2. Rút yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 3 năm 2022 giữa ông H, bà H với bà B về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 390, tờ bản đồ số 22, địa chỉ tại xã Hòa Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình.

3. Rút yêu cầu buộc ông C trả lại 588.391.322 đồng tiền cọc.

4. Yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Văn C trả lại cho bà B số tiền đã đặt cọc và thanh toán còn thiếu là 311.608.678 đồng.

Bị đơn ông Trần Văn C trình bày:

Ngày 21/6/2020 ông C và ông Trần Văn T có ký giấy mua bán đất với ông H và bà H đối với ba thửa đất số 263, 232, 302, cùng tờ bản đồ số 22 tại xã Hòa

Trạch, huyện Bố Trạch với giá 370.000.000 đồng, ông C và ông T đã giao số tiền 340.000.000 đồng cho ông H, bà H. Việc mua bán đất giữa hai bên có lập giấy viết tay. Ngày 06/4/2021, do bận công việc nên ông C đã ủy quyền cho ông T xuống gặp gia đình ông H và bà H để hoàn tất việc làm thủ tục chuyển nhượng mua bán đất nhưng do con của ông H, bà H đang ở nước ngoài nên việc làm thủ tục chuyển nhượng vẫn chưa thực hiện được. Sau đó, ông C biết được thông tin bà Đặng Thị Ngọc B muốn mua phần đất này, qua trao đổi bà B nhờ ông Lê Thanh N ở xã Xuân Thủy, huyện Lệ Thủy là anh trai của chồng bà B đứng ra ký hợp đồng đặt cọc ngày 18/02/2022 đối với 04 thửa số 232, 263, 302 và 390, tờ bản đồ số 22 với giá 900.000.000 đồng. Ông C đã nhận đủ số tiền 900.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng đặt cọc ông C đã nói với bên mua là đất này tạm thời chưa chuyển nhượng được vì con của ông H, bà H đang ở nước ngoài nên chưa thể làm thủ tục chuyển nhượng nhưng bà B vẫn đồng ý và ký hợp đồng đồng ý mua bốn thửa đất này có người làm chứng là ông Hoàng Xuân S chứng kiến và được ghi rõ tại Mục 3 của Hợp đồng đặt cọc. Bà B yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 18/02/2022 được ký giữa ông C và ông Lê Thanh N vô hiệu và yêu cầu ông C trả lại số tiền 311.608.678 đồng, ông C không đồng ý vì lỗi hoàn toàn thuộc về bà B. Đối với yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Thanh H, bà Dương Thị H và bà Đặng Thị Ngọc B vô hiệu ông C không có ý kiến vì đây là hợp đồng giữa ông H, bà H và bà B. Tại phiên tòa bà B rút 02 yêu cầu như đã nêu trên, ông C không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Trần Văn T thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông C và không có ý kiến gì thêm.

- Ông Lê Thanh N trình bày***:*** Ông N là anh trai của chồng bà Đặng Thị Ngọc B, do bà B có nhu cầu mua đất để đầu tư tại Quảng Bình nhưng vì điều kiện ở xa (Bà B sinh sống và làm việc tại tỉnh B P) nên đã nhờ ông N đứng ra ký kết hợp đồng đặt cọc giùm bà B để mua đất. Đến ngày 18 tháng 02 năm 2022, ông N ký hợp đồng đặt cọc với ông Trần Văn C để nhận chuyển nhượng các thửa đất số 302, 232, 263, 390, tờ bản đồ số 22, địa chỉ tại xã Hòa Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình. Theo thỏa thuận tổng giá chuyển nhượng 04 thửa đất trên là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng). Ông Trần Văn C đã cam kết với ông N là ông C có toàn quyền chuyển nhượng các thửa đất nêu trên và đất không bị dính quy hoạch, nếu sai ông C sẽ trả lại tiền cọc và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà B đã thanh toán cho ông C tổng số tiền là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) bằng hình thức chuyển khoản qua tài khoản ngân hàng. Đến ngày 10 tháng 03 năm 2022, bà B và ông Dương Thanh H, bà Dương Thị H đã ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 390, tờ bản đồ số 22, địa chỉ tại xã Hòa Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình với giá 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Còn ba thửa đất còn lại là thửa số 232, 263, 302 vẫn chưa được ký công chứng chuyển nhượng. Tuy nhiên, sau đó không lâu ông N và bà B mới phát hiện cả 04 thửa đất số 232, 263, 302, 390 đều bị dính quy hoạch đường cao tốc Bắc Nam và thuộc diện Nhà nước thu hồi đất để làm dự án. Vào thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 18/02/2022 Nhà nước đã cắm mốc đường cao tốc rồi nhưng ông Trần Văn C vẫn cố tình che dấu để chuyển nhượng 04 thửa đất trên cho bà B. Ngoài ra, ông N biết được thêm thông tin ông Trần Văn C không phải là chủ sử dụng đất của 04 thửa đất trên và ông C cũng không được chủ sử dụng đất ủy quyền để ký kết hợp đồng đặt cọc trên.

- Ông Dương Thanh H và bà Dương Thị H trình bày: Vợ chồng ông H, bà H là đồng sở hữu quyền sử dụng đất đối với các thửa đất: (1) thửa số 302, có diện tích 3084m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 881873, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H02948; (2) thửa số 232 có diện tích 169m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 881871, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H02946; (3) thửa số 263 có diện tích: 1145 m^2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 881872, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H02947, đều thuộc tờ bản đồ số 22, địa chỉ thửa đất tại Đồng Miền Tây, xã Hòa Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình do Ủy ban nhân dân huyện Bố Trạch cấp ngày 02 tháng 5 năm 2006 cho hộ Dương Thanh H và Dương Thị H và (4) thửa số 390 có diện tích: 555,9m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 700138 tờ bản đồ số 22, địa chỉ thửa đất tại xã Hòa Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng do Ủy ban nhân dân huyện Bố Trạch cấp ngày 25 tháng 10 năm 2021 cho Dương Thanh H và bà Dương Thị H.

Trước đây ông H, bà H có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 04 thửa đất trên cho ông Trần Văn C với tổng giá là 370.000.000 đồng. Đến nay, ông Trần Văn C mới chỉ chuyển cho vợ chồng ông H, bà H số tiền 330.000.000 đồng, số tiền còn lại 40.000.000 đồng ông C giữ lại để làm sổ. Đến ngày 10 tháng 3 năm 2022, ông

H, bà H được ông Trầm Văn C hẹn ra Văn phòng Công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 390, tờ bản đồ số 22, địa chỉ tại xã Hòa Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình. Khi đó vợ chồng ông H, bà H đã ký công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Đặng Thị Ngọc B với giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng. Ông H, bà H không hề biết bà B là ai, vợ chồng ông H, bà H cứ nghĩ đã bán đất cho ông C nên ông C bảo sao ông H, bà H làm vậy. Ba thửa đất còn lại là thửa số 232, 263, 302 vẫn chưa được ký công chứng chuyển nhượng, bởi vì 03 thửa đất này thuộc quyền sử dụng đất của hộ gia đình, trong khi các con của vợ chồng ông H, bà H đang ở nước ngoài nên không ký được.

Người làm chứng ông Hoàng Xuân S trình bày: Ông S là người giới thiệu 04 thửa đất số 302, 232, 263, 390, tờ bản đồ số 22, địa chỉ tại xã Hòa Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình cho bà Đặng Thị Ngọc B và ông Lê Thanh N. Đồng thời, ông S cũng là người làm chứng trong Hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 18 tháng 02 năm 2022 giữa ông Lê Thanh N và ông Trần Văn C. Vào thời điểm hai bên thương lượng về việc mua bán các thửa đất trên và đi đến ký kết hợp đồng đặt cọc, ông Trần Văn C đã cam kết với ông Lê Thanh N, bà Đặng Thị Ngọc B rằng ông Trần Văn C có toàn quyền chuyển nhượng 04 thửa đất nói trên, cam kết đất không bị dính quy hoạch và đủ điều kiện để chuyển nhượng, nếu sai ông C sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền 900.000.000 đồng cho bà Đặng Thị Ngọc B và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Ngày 10 tháng 03 năm 2022, khi hai bên đến Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 390, ông Trần Văn C đã dẫn theo ông Dương Thanh H, bà Dương Thị H để ký kết hợp đồng. Khi đó ông N, bà B mới biết ông Trần Văn C thực ra không phải chủ sử dụng đất, nhưng do hai bên đã lỡ ký kết hợp đồng đặt cọc và thanh toán tiền nên bà B đành phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 390. Sau đó, không lâu ông N, bà B mới phát hiện cả 04 thửa đất trên đều bị dính quy hoạch đường cao tốc Bắc Nam, thuộc diện Nhà nước thu hồi đất để làm dự án nên không thể chuyển nhượng được. Đồng thời cũng phát hiện tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ông C không được chủ sử dụng đất ủy quyền để thực hiện giao dịch trên. Ông S xin cam đoan những gì trình bày ở trên là đúng sự thật, nêu sai xin chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DSST, ngày 04/7/2023, TAND huyện Bố Trạch đã quyết định:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, 147, Điều 244, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 122, 127, 131, 194, 407, 328, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 168 và 188 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Đình chỉ các yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Ngọc B đối với ông Trần Văn C về việc buộc trả số tiền cọc 588.391.322 đồng và yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 3 năm 2022 giữa ông H, bà H với bà B về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 390, tờ bản đồ số 22, địa chỉ tại xã Hòa Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đặng Thị Ngọc B đối với bị đơn Trần Văn C về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 18 tháng 02 năm 2022 được ký kết giữa ông Trần Văn C và ông Lê Thanh N vô hiệu.

- Buộc ông Trần Văn C có nghĩa vụ trả lại cho bà Đặng Thị Ngọc B số tiền 311.608.678 đồng (Ba trăm mười một triệu, sáu trăm linh tám nghìn, sáu trăm bảy mươi tám đồng).

Bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 18/7/2023, ông Trần Văn C có đơn kháng cáo tòa bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Đại diện của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện

- Bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Luật sư Diệp Kiến T, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có các ý kiến: Việc xác định bà B là người khởi kiện là không đúng vì bà không có tên trong Hợp đồng đặt cọc nên không có quyền khởi kiện. Bản án sơ thẩm xác định Hợp đồng vô hiệu do ông C không phải chủ sử dụng các thửa đất là không đúng. Cần làm rõ số tiền 800.000.000 đồng trong số tiền 900.000.000 đồng là tiền gì. Ngoài ra, đất bị dính quy hoạch thì ông C hoàn toàn không biết, xác định ông S là người làm chứng là không đúng mà phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vì ông có nhận tiền phí môi giới.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm giải quyết vụ án, nội dung tóm tắt như sau: Về tố tụng: Thẩm phán chủ toạ, Hội đồng xét xử, Thư ký toà án và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự về thụ lý đơn kháng cáo, về tiến hành và thực hiện các hoạt động tố tụng trong quá trình xét xử và tại phiên toà hôm nay. Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc ông Trần Văn C có nghĩa vụ trả lại cho bà Đặng Thị Ngọc B số tiền 311.608.678 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Hội đồng xét xử sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn còn trong hạn luật định hợp lệ, nên được chấp nhận để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt nguyên đơn nhưng có người đại diện, vắng những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Xét thấy, sự vắng mặt những người trên không ảnh hưởng đến việc xét xử vì trong hồ sơ đã có đầy đủ lời khai của những người này. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiếp tục xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn thấy rằng:

[2.1] Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc ngày 18/02/2022 giữa bên bán (bên nhận cọc) là ông Trần Văn C và bên mua là ông Lê Thanh N (bên đặt cọc) đối với các 04 thửa đất số 302, 232, 263, và thửa đất số 390, tờ bản đồ số 22, địa chỉ tại xã Hòa Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình; căn cứ vào giao dịch chuyển khoản ngày 18/02/2022 bà B đã thanh toán cho ông C 100.000.000 đồng (một trăm trăm triệu đồng); giao dịch chuyển khoản tại Ngân hàng ngày 10/3/2022, bà B đã thanh toán cho ông C 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) với 03 lần chuyển khoản cho ông C và căn cứ vào lời trình bày của các đương sự và người làm chứng có đủ cở sở để khẳng định:

Ngày 18/02/2022 giữa ông N có ký hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất với ông C trên cơ sở ông N thay mặt bà B đứng ra đặt cọc với ông C để ông C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B, sự thừa nhận của các đương sự và người làm

chứng hoàn toàn phù hợp nhau, đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án bà B, ông C và ông N đều thừa nhận do ở xa nên bà B đã nhờ ông N đứng ra ký hợp đồng đặt cọc thay cho bà B với ông C. Ông N chỉ thay bà B đại diện ký giấy tờ còn mọi thủ tục như chuyển tiền thì bà B là người trực tiếp giao dịch với ông C, ông C thừa nhận đã nhận được số tiền 900.000.000đ. Như vậy, có đủ cơ sở để khẳng định bà B là người đặt cọc để thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đối với ông C. Bản án sơ thẩm cũng đã khẳng định nội dung này.

[2.2]. Các đương sự trong vụ án tham gia giao dịch đặt cọc là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc tham gia giao dịch là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Tuy ông Trần Văn C không phải là chủ người sử dụng đất hợp pháp đối với 04 thửa đất số 302, 232, 263, và thửa đất số 390, tờ bản đồ số 22, địa chỉ tại xã Hòa Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình, nhưng Hợp đồng đặt cọc không bắt buộc phải là chủ sử dụng đất mới tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc.

Khi ký kết hợp đồng đặt cọc ông C biết các thửa đất 302, 232, 263 mang tên hộ gia đình ông Dương Thanh H, bà Dương Thị H đang còn có các con của ông H, bà H **ở nước ngoài** nên không thể thực hiện việc chuyển nhượng được. Ông H và bà H cũng thừa nhận sự việc này. Ông C cho rằng đã nói nội dung này cho nguyên đơn biết nhưng không có chứng cứ chứng minh.

Tại Điều 3 Hợp đồng đặt cọc lại có nội dung "*Đất đúng diện tích… không dính quy hoạch…"*. Ông C cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc (18/2/2022) **chưa có thông tin** đất bị dính quy hoạch nhưng sau 2 tháng (12/5/2022) đã có thông báo thu hồi đất đối với 04 thửa đất nói trên của ông H, bà H do dính quy hoạch đường cao tốc Bắc Nam và hiện nay đã thực hiện kê khai, kiểm đếm bồi thường thực hiện việc thu hồi theo quyết định của nhà nước.

Do đó, giao dịch dân sự theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ký ngày 18/02/2022 giữa ông C với ông N không thực hiện được và đã có vi phạm thỏa thuận "*...đất dính quy hoạch*", nhưng ông C đã nhận tiền từ bà B 900.000.000đ thì phải hoàn trả lại số tiền theo yêu cầu của bà B là hoàn toàn có căn cứ.

[2.3]. Đối với việc rút yêu cầu: Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 3 năm 2022 giữa ông H, bà H với bà B về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 390, tờ bản đồ số 22, địa chỉ tại xã Hòa Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình và rút yêu cầu buộc

ông C trả lại 588.391.322 đồng tiền cọc của bà B là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên được chấp nhận để đình chỉ giải quyết các yêu cầu này.

Như vậy, sau khi trừ đi khoản tiền 588.391.322 đồng bà B đã thực nhận, bà B chỉ yêu cầu ông C trả số tiền 311.608.678 đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên được chấp nhận để buộc ông C trả lại khoản tiền này cho bà B là phù hợp.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, thấy rằng cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà B về việc buộc ông Trần Văn C trả lại cho bà B số tiền cọc còn thiếu là 311.608.678 đồng và đình chỉ các yêu cầu bà B đã rút là hoàn toàn có cơ sở.

[3]. Đối với việc xác định ông Hoàng Xuân S là người làm chứng vì ông đã biết và ký làm chứng trong hợp đồng đặt cọc. Còn số tiền được nhận môi giới từ ông C là do thỏa thuận giữa ông Cảm với ông Sinh, quá trình giải quyết tại sơ thẩm không ai có yêu cầu xem xét vấn đề này trong quá trình giải quyết vụ án nên cấp phúc thẩm không xem xét.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định; đối với nguyên đơn không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền đã nộp tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 244 BLTTDS;

Áp dụng các Điều 117, 119, 328 BLDS; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp đơn kháng cáo của ông Trần Văn C, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 04/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình.

1.1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Ngọc B đối với ông Trần Văn C về việc: buộc trả số tiền cọc 588.391.322 đồng và yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 3 năm 2022 giữa ông H, bà H với bà B về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 390, tờ bản đồ số 22, địa chỉ tại xã Hòa Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình.

1. 2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Đặng Thị Ngọc B đối với bị đơn Trần Văn C về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Buộc ông Trần Văn C có nghĩa vụ trả lại cho bà Đặng Thị Ngọc B số tiền 311.608.678 đồng (Ba trăm mười một triệu, sáu trăm linh tám nghìn, sáu trăm bảy mươi tám đồng) theo Hợp đồng đặt cọc ngày 18 tháng 02 năm 2022 được ký kết giữa ông Trần Văn C và ông Lê Thanh N.

2. Về án phí:

2.1. Ông Trần Văn C phải chịu 300.000đ án phí phúc thẩm và 15.580.433 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số: 31AA/2021/0002791 ngày 27/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bố Trạch. Số tiền còn lại phải nộp là 15.580.433 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Trả lại cho bà Đặng Thị Ngọc B 19.800.000đ (mười chín triệu, tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 31AA/2021/0002636 ngày 31/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 thoả 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, 9, 7a, 7b Luật Thi hành án dân sự năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án dân sự 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 phúc thẩm (ngày 10/10/2023).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Chi cục THADS h. Bố Trạch;
- TAND h. Bố Trạch;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

(Đã ký)

Hoàng Thị Thanh Nhàn