TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 15/2024/DSPT
Ngày: 18-01-2024
"V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quang

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ

Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 18-01-2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 214/2023/TLPT-DS ngày 10-10-2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2023 của Toà án nhân dân thị xã P bị kháng cáo.

Theo các quyết định: Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 242/2023/QĐ-PT ngày 07-12-2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 137/2023/QĐ-PT ngày 28-12-2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Duy P, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố P, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1998 (có mặt).

Địa chỉ: 1 L, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Q, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: A L, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Công ty L

Trụ sở: P201, số A đường T, phường D, quận C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện tham gia tố tụng: Ông Trần Xuân T, sinh năm 1998 (có mặt).

Địa chỉ: A T, phường D, quận C, thành phố Hà Nội.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phùng Văn T1, sinh năm 1969. Địa chỉ: A L, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Duy P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 04-5-2021, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thành Đ trình bày:

Ngày 15-4-2021, ông Trần Duy P ký tên vào Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thị Q để đảm bảo giao kết hợp đồng và thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 451, tờ bản đồ số 19, diện tích 259m^2, tọa lạc tại khu phố C, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận số CK 044023 cấp ngày 19-9-2017 với giá bán là 1.439.000.000đ, số tiền đặt cọc là 200.000.000đ.

Cùng ngày 15-4-2021, ông P đã giao cho bà Q số tiền đặt cọc là 200.000.000đ. Hai bên cam kết trong vòng 20 ngày kể từ ngày 15-4-2021 đến ngày 05-5-2021 sẽ ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng, ông P có nghĩa vụ thanh toán cho bà Q số tiền còn lại là 1.230.000.000đ. Ngoài ra, bà Q còn cam kết trường hợp bà Q không cung cấp các giấy tờ liên quan về thửa đất, hay đất bị tranh chấp, bị quy hoạch thì bà Q phải bồi thường gấp 02 lần số tiền đã đặt cọc cho ông P (được thể hiện tại Điều 3 Hợp đồng đặt cọc ngày 15-4-2021).

Sau khi thực hiện hợp đồng đặt cọc, ông P được biết thông tin thửa đất số 451, tờ bản đồ số 19 nằm trong khu vực quy hoạch. Để kiểm tra thông tin trên đúng sự thật hay không, ông P yêu cầu bà Q cung cấp tài liệu có sao y, chứng thực như: Căn cước công dân/Chứng minh nhân dân của hai vợ chồng bà Trần Thị Q và ông Phùng Văn T1; sổ hộ khẩu; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ liên quan đến thửa đất trên để ông P thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cung cấp thông tin quy hoạch. Tuy nhiên, bà Q từ chối, không hợp tác cung cấp thông tin, tài liệu liên quan mà ông P đã yêu cầu.

Sau đó ông P phải tự kiểm tra thông tin quy hoạch của thửa đất 451, tờ bản đồ số 19 thông qua phần mềm công khai thông tin của cơ quan quản lý đất đai thì phát thiện thửa đất trên đã nằm trong quy hoạch khu công nghệ cao. Cùng đó, ông P xem kỹ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nhận thấy thửa đất này không phải là tài sản riêng của bà Q mà là tài sản chung của vợ chồng bà Trần Thị Q và ông Phùng Văn T1. Việc bà Q giao dịch với ông P không có sự đồng ý, tham gia của ông T1 là không hợp pháp.

Ông P nhận thấy giao dịch dân sự này không hợp pháp nên đã gọi điện thoại cho bà Q để thỏa thuận, trao đổi yêu cầu bà Q trả lại 200.000.000đ và không yêu cầu phải bồi thường tiền phạt cọc. Tuy nhiên bà Q từ chối, không trả lại cho ông P số tiền trên.

Nay, ông Trần Duy P khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng nhận cọc mua bán đất ngày 15-4-2021và yêu cầu bà Q trả lại cho ông P số tiền đã đặt cọc 200.000.000đ, không yêu cầu phải bồi thường tiền phạt cọc.

Quá trình tham gia tố tụng, tại phiên toà, bị đơn bà Trần Thị Q, người đại diện theo uỷ quyền bà T2 trình bày:

Bà Trần Thị Q và ông Phùng Văn T1 có thửa đất số 451, tờ bản đồ số 19, diện tích 259m^2 tại ấp C, xã H, huyện T (nay là khu phố C, phường H, thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ngày 15-4-2021 bà Q và ông Trần Duy P ký hợp đồng nhận cọc mua bán đất, nội dung: Ông P đặt cọc cho bà Q số tiền 200.000.000đ để

đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên. Trong vòng 20 ngày kể từ ngày 15-4-2021 đến ngày 05-5-2021 hai bên sẽ ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên đến thời hạn, ông P không thực hiện theo thỏa thuận và gửi tin nhắn cho bà Q thông báo không tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng nữa.

Sau đó, ông P căn cứ thửa đất nêu trên đã nằm trong quy hoạch khu công nghệ cao và việc giao dịch hợp đồng đặt cọc không có mặt của ông T1 là không hợp pháp. Nên ngày 04-5-2021, ông P gửi đơn khởi kiện đến Toà án nhân dân thị xã P yêu cầu: Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông P và bà Q ngày 15-4-2021 vì vô hiệu và xử lý hậu quả giao dịch vô hiệu theo quy định của pháp luật. Yêu cầu bà Q trả lại cho ông P số tiền 200.000.000đ đã đặt cọc và không yêu cầu bồi thường.

Việc ông P đặt cọc 200.000.000đ chỉ nhằm đảm bảo việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải thực hiện giao dịch mua bán quyền sử dụng thửa đất. Nên không cần thiết phải có chữ ký của ông T1 thì hợp đồng đặt cọc mới phát sinh hiệu lực.

Ông P còn cho rằng bà Q, ông T1 cố tình không cung cấp thông tin cá nhân và thông tin của thửa đất nhằm che giấu thông tin thửa đất số 451, tờ bản đồ số 19 nằm trong quy hoạch công nghệ cao để yêu cầu hủy bỏ hợp đồng là không đúng sự thật và không phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án. Hơn nữa, khi ký kết hợp đồng nhận cọc mua bán đất ngày 15-4-2021, bà Q đã cung cấp rất đầy đủ và chính xác thông tin cá nhân như số Chứng minh nhân dân, ngày tháng năm sinh, địa chỉ thường trú và thông tin chi tiết của thửa đất số 451, tờ bản đồ số 19 như vị trí, loại đất, diện tích cho ông P biết. Nên thực tế không có việc ông bà cố tình che giấu thông tin nhằm gây khó dễ cho ông P tìm hiểu thông tin về thửa đất.

Do đó, ông bà không biết và không có lỗi trong việc ký kết hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 15-4-2021 giữa bà Q và ông P không vi phạm quy định về chủ thể và nội dung là hoàn toàn hợp pháp.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông P yêu cầu bà Q hoàn trả lại cho ông P 200.000.000đ đã đặt cọc là không có cơ sở, vì sau khi ký hợp đồng, khi đến hết thời hạn 20 ngày theo thỏa thuận tại hợp đồng, bà Q đã liên lạc với ông P rất nhiều lần đề nghị ông P thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông P không hợp tác và trốn tránh, không đưa thêm cho vợ chồng bà bất kỳ khoản tiền nào khác. Ông P đã nhắn tin, gọi điện đề nghị không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đến nay yêu cầu Tòa án không công nhận hợp đồng đặt cọc do chính ông P ký tên và điểm chỉ, thể hiện rất rõ ý chí từ chối việc giao kết. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 "...Nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc". Do đó, số tiền 200.000.000đ mà ông P đã đặt cọc sau đó từ chối giao kết thuộc về ông bà.

Ngoài ra, thực tế khi ông P đưa cho bà Q số tiền 200.000.000đ, bà không được cầm hết số tiền này mà phải chia cho người làm chứng là Nguyễn Bá T3 và Trần Thị P1 tổng số tiền 90.000.000đ tiền công môi giới đất. Do đó, ông P không có quyền yêu cầu bà hoàn trả lại toàn bộ số tiền 200.000.000đ mà ông P đã đặt cọc.

Từ những căn cứ và lập luận nêu trên, ông bà đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông P.

Tại phiên toà, bà Q, bà T2 đồng ý huỷ hợp đồng nhận cọc mua bán đất ngày 15-4-2021. Không đồng ý yêu cầu của ông P về việc đòi lại tiền đặt cọc 200.000.000đ. Vì hợp đồng nhận cọc mua bán đất ngày 15-4-2021 các bên ký kết tự nguyện, hợp pháp theo các Điều 117, 292, 328 Bộ luật dân sự 2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phùng Văn T1 trình bày:

Mọi nội dung sự việc liên quan đến vụ án, ông T1 đồng quan điểm với bà Trần Thị Q.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2023 của Toà án nhân dân thị xã P đã căn cứ các Điều 26, 35, 39, 227, 228, 235, 266, 273 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 117, 118, 119, 328, 418, 423, 428 Bộ luật Dân sự; các Điều 3, 188, 191 Luật Đất đai; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông P về việc tuyên bố huỷ Hợp đồng nhận cọc mua bán đất ký kết ngày 14-5-2021 giữa ông P và bà Q.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Q phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000đ.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả; án phí; quyền kháng cáo và thời hạn thi hành bản án theo quy định.

Ngày 01-8-2023, ông P có đơn kháng cáo với yêu cầu Tòa án phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông P.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

[1]. Ông P và ông Đ là người đại diện theo ủy quyền của ông P trình bày và có quan điểm: Hợp đồng nhận cọc mua bán đất ngày 15-4-2021 vô hiệu về chủ thể vì đất chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng bà Q ông T1 nhưng chỉ có một mình bà Q tham gia, ông T1 không tham gia và không có ý kiến là không phù hợp luật Hôn nhân và Gia đình; Hợp đồng nhận cọc ngày 15-4-2021 cũng vô hiệu về nội dung vì bà Q định đoạt phần tài sản của ông T1 là không đúng. Do đó đề nghị hủy Hợp đồng nhận cọc mua bán đất ngày 15-4-2021 do vô hiệu, bà Q phải trả lại 200.000.000đ tiền đã nhận cọc cho ông P.

[2]. Bà Q và ông T là người đại diện theo ủy quyền của bà Q trình bày và có quan điểm: Ông P khẳng định tham gia giao dịch là tự nguyện; khi thỏa thuận chuyển nhượng đất ông P đã được xem sổ đỏ bản chính; quá trình thực hiện đặt cọc và giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm (BL 31) ông P đã thừa nhận đã nhắn tin cho bà Q là ông P không thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời ông P đã có đơn khởi kiện bà Q trước khi hết thời hạn chuyển nhượng 01 ngày là không đúng; về hình thức đặt cọc, theo quy định thì việc đặt cọc là để đảm bảo giao kết hợp đồng chứ không phải là để định đoạt tài sản nên Hợp đồng nhận cọc mua bán đất ngày 15-4-2021 không vi phạm; về chủ thể, nội dung, mục đích của Hợp đồng nhận cọc mua bán đất ngày 15-4-2021 là phù hợp pháp luật; ông P đã được bà Q cung cấp thông tin cá nhân đầy đủ chứ không che dấu thông tin; ngày 05-5-2021 vợ chồng bà Q ông T1 đã có mặt tại phòng công chứng để chứng thực việc chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc nhưng ông P không đến; căn cứ vào văn bản của

UBND thị xã P đã xác định đất chuyển nhượng không bị quy hoạch, do đó việc chuyển nhượng đất không thực hiện được là hoàn toàn thuộc về lỗi của ông P nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:

- Việc tuân thủ pháp luật: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật.

- Quan điểm về nội dung kháng cáo của ông P:

+ Về chủ thể của hợp đồng đặt cọc: Mục đích của việc đặt cọc là để đảm bảo giao dịch dân sự, luật không quy định bắt buộc tất cả các bên phải tham gia trong hợp đồng đặt cọc. Khi thỏa thuận đặt cọc ông P không có ý kiến yêu cầu ông T1 phải có mặt do đó hợp đồng đặt cọc không vô hiệu.

+ Về thông tin quy hoạch: Ông P là người nhận chuyển nhượng đất thì cũng phải có trách nhiệm tìm hiểu thông tin về đất; không có chứng cứ bà Q che dấu thông tin cá nhân và thửa đất; UBND thị xã P có văn bản xác định đất chuyển nhượng không bị quy hoạch nên đủ điều kiện chuyển nhượng.

+ Ngày 05-5-2021 ông P không đến phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đất; có chứng cứ xác định ông P khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 15-4-2021 là hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt cọc.

Từ các nội dung trên cho thấy lý do ông P khởi kiện và kháng cáo yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 15-4-2021 là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định về vụ án như sau:

Tại phiên tòa phúc thẩm ông P vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; ông P và vợ chồng bà Q ông T1 không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông P kháng cáo cho rằng Hợp đồng nhận cọc mua bán đất ngày 15-4-2021 đã vi phạm về chủ thể, hình thức và nội dung của hợp đồng và đất là đối tượng chuyển nhượng bị quy hoạch, tuy nhiên Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy các nội dung kháng cáo này của ông P cũng chính là những nội dung mà ông P đã yêu cầu khởi kiện đối với vợ chồng bà Q ông T1 nên đã được bản án sơ thẩm phân tích nhận định đầy đủ rõ ràng cụ thể và có căn cứ pháp luật. Do đó việc ông P kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được chứng cứ mới nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không thể thỏa mãn kháng cáo của ông P. Hội đồng xét xử phúc thẩm thông nhất với quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu không chấp nhận kháng cáo của ông P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông P phải nộp theo quy định.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Khoản 1, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Duy P, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 21-7-2023 của Toà án nhân dân thị xã P như sau:

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Duy P, tuyên bố huỷ Hợp đồng nhận cọc mua bán đất ký kết ngày 14-5-2021 giữa ông Trần Duy P và bà Trần Thị Q.

[2]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Duy P về việc buộc bà Trần Thị Q phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

[3]. Về chi phí thu thập tài liệu chứng cứ: Ông Trần Duy P phải nộp 802.520đ (tám trăm lẻ hai nghìn, năm trăm hai mươi đồng) và đã nộp đủ.

[4]. Về án phí:

[4.1]. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Duy P phải nộp 10.000.000đ (Mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0006553 ngày 14-5-2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã P, như vậy ông Trần Duy P còn phải nộp tiếp 9.700.000đ (Chín triệu, bảy trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị Q phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Duy P phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông Trần Duy P đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0007388 ngày 15-8-2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã P, như vậy ông Trần Duy P đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

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, 7, 7a, 7b 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 18- 01-2024).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thị xã P;
- VKSND thị xã P;
- Chi cục THADS thị xã P;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Nguyễn Thị Quang