

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 210/2023/DS-PT

Ngày: 27-11-2023

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: Ông Phạm Tiến Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Viết Hùng

Bà Nguyễn Thị Nga

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Ông Lê Văn Quang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 159/2023/TLPT-DS ngày 09/10/2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 111/2023/QĐXXPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn Ch, sinh năm 1980; hộ khẩu thường trú: TDP Hai Bà Trưng, xã N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; nơi tạm trú: Khu phố 1, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Có mặt

***Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1986; cư trú tại: Khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Có đơn xin vắng mặt

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Nguyễn Huy Th, sinh năm 1984 và bà Hoàng Thị Ng, sinh năm 1986; cùng trú tại: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt

Đại diện theo ủy quyền của ông Thủy, bà Ngọc: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1986; cư trú tại: Khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt

***Người kháng cáo:** Bị đơn bà Nguyễn Thị Q

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ch trình bày:

Ngày 12/5/2022, bà Nguyễn Thị Q thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Ch thửa đất có diện tích 1.001,5m² thửa số 221, tờ bản đồ số 28, tại ấp 5, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (sau đây gọi tắt là thửa đất số 221), đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DC 915151, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ (CS) 07147/Đông Tâm ngày 10/12/2021 cấp cho ông Nguyễn Huy Th cùng vợ là bà Hoàng Thị Ng, với giá 530.000.000 đồng. Cùng ngày, ông Ch đã đặt cọc cho bà Q số tiền 100.000.000 đồng, hẹn đến ngày 27/5/2022 hai bên làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì sẽ thanh toán số tiền còn lại. Theo hợp đồng đặt cọc, bà Q cam kết thửa đất không tranh chấp, không bị quy hoạch. Gần đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông Ch phát hiện thửa đất bị Nhà nước quy hoạch. Cụ thể: Diện tích 837,4m² thuộc đất quy hoạch đá “Bazan xây dựng Đông Tâm” và 164,1m² thuộc đất quy hoạch trồng cây lâu năm theo quy hoạch sử dụng đất 2021-2030 (Công văn số 3063/UBND-TCD ngày 07/12/2022 của UBND huyện Đ trả lời cho bà Nguyễn Thị Q). Do thửa đất bị quy hoạch nên ông Ch không đồng ý ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa, đồng thời thông báo cho bà Q biết và yêu cầu bà Q trả lại cho ông Ch tiền cọc đã nhận 100.000.000 đồng và phạt cọc 100.000.000 đồng như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nhưng bà Q không hợp tác.

Ông Ch yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/5/2022 được ký kết giữa bà Q với ông Ch, buộc bà Q trả cho ông số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và phạt cọc 100.000.000 đồng, tổng số tiền 200.000.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Q trình bày:

Thửa đất số 221 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Huy Th và bà Hoàng Thị Ng uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị Q theo văn bản công chứng số 5260, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2022 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Viết Hệ. Theo nội dung hợp đồng thì bà Q được quyền thay mặt vợ chồng ông Thuỷ thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

Ngày 12/5/2022, bà Nguyễn Thị Q có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Ch thửa đất số 221 với giá 530.000.000 đồng, ông Ch đặt cọc cho bà Q số tiền 100.000.000 đồng, hẹn đến ngày 27/6/2022 hai bên làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì sẽ thanh toán số tiền còn lại như ông Ch trình bày. Gần đến ngày công chứng hợp đồng (27/6/2022), ông Ch cho rằng thửa đất bị quy hoạch nên không đồng ý nhận chuyển nhượng nữa mà tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Bà Nguyễn Thị Q đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ch vì ông Ch là người đơn phương chấm dứt hợp đồng nên ông Ch phải mất số tiền đã đặt cọc.

Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Huy Th và bà Hoàng Thị Ng là bà Nguyễn Thị H trình bày:

Thửa đất số 221 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Huy Th và bà Hoàng Thị Ng uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị Q. Theo nội dung hợp đồng thì bà Q được quyền thay mặt vợ chồng ông Thuỷ thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

Ngày 12/5/2022, bà Nguyễn Thị Q thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Ch thửa đất số 221. Việc bà Nguyễn Thị Q ký hợp đồng và nhận tiền cọc của ông Ch là trong phạm vi uỷ quyền của vợ chồng ông Thuỷ. Việc hai bên xảy ra tranh chấp thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, vợ chồng ông Thuỷ không có ý kiến, yêu cầu gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ch, về việc “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*”.

1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giữa bà Nguyễn Thị Q và ông Nguyễn Văn Ch ký ngày 12/5/2022, đối với thửa đất số 221, tờ bản đồ số 28, diện tích 1.001,5m², số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ CS 07147, địa chỉ thửa đất: Ấp 5, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước là vô hiệu.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Q hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Ch số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ch về việc buộc bà Nguyễn Thị Q thanh toán cho ông Ch số tiền phạt cọc 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/7/2023 bị đơn bà Nguyễn Thị Q có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng ông Nguyễn Văn Ch phải mất số tiền cọc 100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

- *Về tố tụng*: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ thời điểm thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm và tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- *Về nội dung*: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các bên đương sự đều thừa nhận ngày 12/5/2022 ông Nguyễn Văn Ch đã đặt cọc cho bà Nguyễn Thị Q số tiền 100.000.000 đồng nhằm đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 221, tờ bản đồ số 28 diện tích 1.001,5m², đất tọa lạc tại ấp 5, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ CS 07147 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 10/12/2021 cho ông Nguyễn Huy Th cùng vợ là bà Hoàng Thị Ng. Nguyên đơn cho rằng, trong hợp đồng đặt cọc các bên có thỏa thuận: “*Đất không tranh chấp, không bị quy hoạch*” nhưng quá trình tìm hiểu ông Ch được biết thửa đất số 221 bà Q đã nhận đặt cọc chuyển nhượng cho ông bị quy hoạch nên ông Ch không đồng ý tiếp tục thực hợp đồng. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, ông Ch cung cấp cho Tòa án bản sao Công văn số 3063/UBND-TCĐ ngày 07/12/2022 của UBND huyện Đ, tỉnh Bình Phước trả lời cho bà Nguyễn Thị Q, có nội dung thể hiện thửa đất có 837,4m² thuộc đất quy hoạch đá “Bazan xây dựng Đồng Tâm” và 164,1m² thuộc đất quy hoạch trồng cây lâu năm theo quy hoạch sử dụng đất 2021-2030.

[2] Xét hợp đồng đặt cọc ngày 12/5/2022 giữa bên đặt cọc là ông Nguyễn Văn Ch với bên nhận đặt cọc là bà Nguyễn Thị Q để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 221 các bên đã thỏa thuận là tự nguyện, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực, các bên có nghĩa vụ thực hiện.

[3] Tại Công văn số 3063/UBND-TCĐ ngày 07/12/2022 của UBND huyện Đ, tỉnh Bình Phước trả lời cho bà Nguyễn Thị Q, có nội dung thể hiện thửa đất số 221 có 837,4m² thuộc đất quy hoạch đá “Bazan xây dựng Đồng Tâm” và 164,1m² thuộc đất quy hoạch trồng cây lâu năm. Như vậy, phần lớn thửa đất số 221 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch vào mục đích sử dụng cho hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng. Theo mục đích sử dụng đất đang thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Q đã nhận đặt cọc chuyển nhượng cho ông Ch thì thửa đất đang được sử dụng cho mục đích trồng cây lâu năm. Nay thửa đất đã được quy hoạch sử dụng vào mục đích khác nên ông Ch không ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng chỉ sau khi ký

hợp đồng đặt cọc ông Ch và bà Q mới biết đất bị quy hoạch sang loại đất khác so với mục đích khi đất được cấp giấy chứng nhận. Vì vậy, việc ông Ch với bà Q không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 221 theo hợp đồng đặt cọc ngày 12/5/2022 là do lỗi cả hai bên không tìm hiểu kỹ quy hoạch trước khi giao kết hợp đồng. Do đó, theo thỏa thuận của các bên, bà Q (bên A) phải hoàn trả cho ông Ch (bên B) số tiền ông Ch đã đặt cọc. Kháng cáo của bà Q yêu cầu Tòa án tuyên ông Ch phải chịu mất tiền cọc trong khi bà Q cũng có lỗi trong việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng nêu yêu cầu này không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[4] Về cách tuyên án: Theo phân tích ở trên, hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Văn Ch với bà Nguyễn Thị Q không thuộc các trường hợp bị vô hiệu nên chỉ cần giải quyết hợp đồng đặt cọc mà không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Vì vậy, cần sửa lại cách tuyên án cho phù hợp và giữ nguyên các nội dung chính đã được giải quyết tại Bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Các phần khác của Bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Q.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đ;

- Căn cứ vào các điều 275, 292, 293 và 328 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ch, về việc “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*”.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Q hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Ch số tiền cọc đã nhận 100.000.000 (*một trăm triệu*) đồng, theo hợp đồng đặt cọc ngày 12/5/2022 giữa người đặt cọc ông Nguyễn Văn Ch với người nhận cọc bà Nguyễn Thị Q.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ch về việc buộc bà Nguyễn Thị Q trả cho ông Ch số tiền phạt cọc 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn Ch phải chịu 5.000.000 (năm triệu) đồng, được khấu trừ vào số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004785 ngày 07/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Q phải chịu 5.000.000 (năm triệu) đồng.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị Q phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005141 ngày 13/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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.

6. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND thành phố Đ;
- Chi cục THADS thành phố Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSPA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(Đã ký)

Phạm Tiến Hiệp