TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 116/2024/DS-PT
Ngày: 10/6/2024
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 Bùi Thanh Thảo
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Viết Hùng
Bà Nguyễn Thị Nga

- ***Thư ký phiên toà***: Bà Nguyễn Thị Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:*** Ông Nguyễn Thanh Mến -Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 13 tháng 5 và ngày 10 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 298/2023/TLPT-DS ngày 15/12/2023 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 20/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 35/2024/QĐ-PT ngày 15/02/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1976, nơi cư trú: Thôn 3, xã L, huyện R, tỉnh Bình Phước; (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đoàn Thế A , sinh năm 1973, nơi cư trú: Khu phố 8, phường Ph, thị xã L, tỉnh Bình Phước; (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Trần Tuấn A, sinh năm 1988, nơi cư trú: Thôn B, xã Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước; (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Ông Nguyễn Đức D , sinh năm 1974, nơi cư trú: Khu phố M, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

Người làm chứng:

- Bà Phạm Thị Th, sinh năm 1977, nơi cư trú: Thôn B, xã Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước; (có mặt)

- Bà Phan Thị Th1, sinh năm 1978, nơi cư trú: Thôn T, xã B, huyện R, tỉnh Bình Phước; (có mặt)

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1969, nơi cư trú: Thôn Ph, xã Ph, huyện R, tỉnh Bình Phước; (vắng mặt)

- Ông Trần Công Ng , sinh năm 1953, nơi cư trú: Thôn B, xã Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước (có mặt)

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị H và bị đơn Ông Trần Tuấn A .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ông Đoàn Thế A trình bày như sau:

Bà Phạm Thị Th có giới thiệu Ông Trần Tuấn A bán đất cho Bà Nguyễn Thị H. Sau khi hai bên gặp nhau và thỏa thuận về giá cũng như tình trạng đất thì Bà Nguyễn Thị H đồng ý nhận chuyển nhượng đất. Ngày 06 tháng 03 năm 2022, tại Thôn B, xã Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước, Bà Phan Thị Th1 (thay cho Bà Nguyễn Thị H) và Ông Trần Tuấn A có làm hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Nội dung là Ông Trần Tuấn A bán cho Bà Nguyễn Thị H thửa đất số 175, tờ bản đồ số 12, diện tích 16533,8m^2 (có chiều ngang 90m mặt tiền nhựa, sâu hết đất 196,79m), tọa lạc tại thôn Bù Tam, xã Phước Minh, huyện B , tỉnh Bình Phước. Giá chuyển nhượng là 7.000.000.000 đồng. Bà H đặt cọc trước số tiền 700.000.000 đồng, 200.000.000 đồng tiền mặt và 500.000.000 đồng chuyển khoản. Số tiền còn lại là 6.300.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 60 ngày, kể từ ngày 06/3/2022 đến ngày 06/5/2022. Ông Tuấn A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bà H làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bà H sẽ phải giao đủ số tiền còn lại cho ông Tuấn A . Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên, nếu ông Tuấn A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bà Hà, thì ông Tuấn A phải bồi thường cho bà H gấp 2 (hai) lần số tiền bà H đã đặt cọc. Ngược lại, nếu bà H không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên là 700.000.000 đồng.

Đến ngày 06/5/2022, Ông Trần Tuấn A không thể cung cấp được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ) chính chủ để cùng bà H làm thủ tục chuyển nhượng như đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc và ông Tuấn A xin gia hạn làm lại hợp đồng đặt cọc vào ngày 07/5/2022, bà H đã đồng ý gia hạn tiếp thêm 2 tháng tức là từ ngày 07/5/2022 đến ngày 07/7/2022. Đến ngày 07/7/2022, ông Tuấn A cùng bà H ra Văn phòng công chứng Phạm Anh Kỳ tại xã Đa Kia, huyện B , tỉnh Bình Phước để

làm thủ tục chuyển nhượng thì Ông Trần Tuấn A không cung cấp được GCN QSDĐ chính chủ như đã cam kết tại hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2022 đến nay 07/7/2022 đã quá hạn cam kết. Như vậy ông Tuấn A đã vi phạm hợp đồng.

Vì vậy, bà H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B , tỉnh Bình Phước buộc Ông Trần Tuấn A phải trả cho bà H số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng và phạt cọc là 700.000.000 đồng, tổng cộng ông Tuấn A phải thanh toán là 1.400.000.000 đồng.

Bị đơn Ông Trần Tuấn A trình bày:

Ông Tuấn A và bà H không có quan hệ họ hàng gì, ông Tuấn A chỉ quen biết bà H qua người môi giới bán đất là Bà Phạm Thị Th , sinh năm 1977, cư trú tại Thôn B, xã Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước. Vào ngày 06/3/2022, ông Tuấn A và Bà Phan Thị Th1 (thay cho Nguyễn Thị Hà) có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Tuấn A được tặng cho từ Ông Trần Công Ng thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại thôn Bù Tam, xã Phước Minh, huyện B , tỉnh Bình Phước. Nội dung hợp đồng đặt cọc giống như nguyên đơn bà H đã trình bày về diện tích đất, giá trị chuyển nhượng, số tiền đặt cọc và thời hạn đặt cọc. Sau khi nhận đủ tiền cọc thì ông Tuấn A sẽ làm thủ tục công chứng chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất thì bà H phải giao đủ số tiền còn lại cho ông Tuấn A . Nếu như bà H không mua thì phải mất số tiền đã đặt cọc.

Đến ngày 06/5/2022, ông Tuấn A vẫn chưa ra được sổ đứng tên ông Tuấn A do Phòng Tài nguyên và Môi trường bị cách ly vì dịch Covid 19, nhưng ông Tuấn A đã thực hiện việc trích đo thửa đất hoàn tất, có thể đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà H không đồng ý lấy mảnh trích đo mà yêu cầu sổ chính quy nên ông Tuấn A và bà H đã thỏa thuận gia hạn thêm thời hạn đặt cọc. Sau đó, ông Tuấn A và bà H tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc, gia hạn thời hạn đặt cọc thêm 60 ngày, kể từ ngày 07/5/2022 đến ngày 07/7/2022, nội dung thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 175, tờ bản đồ số 12, có diện tích 16.533,8m^2, tọa lạc tại thôn Bù Tam, xã Phước Minh, huyện B , tỉnh Bình Phước, chỉ thỏa thuận lại về thời hạn đặt cọc, không thay đổi về giá chuyển nhượng diện tích đất và số tiền đặt cọc, không đặt cọc thêm.

Vào sáng ngày 07/7/2022, ông Tuấn A có đến Văn phòng Công chứng Phạm Anh Kỳ tại xã Đa Kia, huyện B để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H không có mặt, có Bà Phan Thị Th1 đại diện cho bà H có mặt. Ông Tuấn A đưa GCN QSDĐ đứng tên Ông Trần Công Ng để làm hợp đồng thì bà bà Thúy cho rằng GCN QSDĐ chưa tách sổ, tách thửa nên không đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, bà Thúy cho rằng thiếu đất nên bà Thúy yêu cầu đi cắm mốc, kéo thước đo lại đất. Khi vào đến thửa đất thì hai bên tiếp tục tranh chấp, bà Thúy lại không đo, không cắm mốc mà đi về. Đến chiều cùng ngày, bà Hà, bà Thúy hẹn môi giới, hẹn lại với ông Tuấn A , tiếp tục đến Văn phòng Công chứng Phạm Anh Kỳ để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Tuấn A có đưa Ông Trần

Công Ng đi cùng. Bà H cho rằng GCN QSDĐ không chính chủ, không đúng tên ông Tuấn A nên không đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng và bỏ về.

Ông Trần Tuấn A không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H vì lý do ông Tuấn A đã được Ông Trần Công Ng tặng cho, ủy quyền phần diện tích đất bán cho bà H và hai bên không có thỏa thuận gì về việc GCN QSDĐ phải chính chủ, ông Tuấn A chỉ cam kết sẽ tách thửa phần đất mà bố tặng cho các anh em, chuyển nhượng và giao đủ phần đất còn lại cho bà Hà. Còn về diện tích đất chuyển nhượng cho bà H là diện tích đất 16533,8m^2 thể hiện rõ trên GCN QSDĐ đứng tên Ông Trần Công Ng đúng như trong hợp đồng đặt cọc. Bà H cho rằng diện tích đất chuyển nhượng là 11511,3m^2 vì trong GCN QSDĐ có thể hiện phần chỉnh lý biến động của ông Nguyên tặng cho riêng ông Tuấn A . Phần diện tích đất 11511,3m^2 ông Tuấn A đã được cấp GCN QSDĐ riêng, đứng tên ông Tuấn A .

Người làm chứng Bà Phan Thị Th1 trình bày:

Bà Phan Thị Th1 có quen biết với bà Hà, là người tham gia đặt cọc thay cho bà Hà, chứng kiến trong toàn bộ quá trình các bên thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vào ngày 06/3/2022, do có quan hệ quen biết nên bà H có nhờ bà Thúy thay bà H ký kết với Ông Trần Tuấn A hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 10, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại thôn Bù Tam, xã Phước Minh, huyện B , tỉnh Bình Phước. Diện tích đất chuyển nhượng là 16533,8m^2, đất có chiều ngang 90m mặt tiền đường nhựa, sâu hết đất là 196,79m, giá chuyển nhượng là 7.000.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng. Bà Thúy là người trực tiếp ký hợp đồng đặt cọc và giao cho ông Tuấn A số tiền 200.000.000 đồng tiền mặt tại nhà của Bà Phạm Thị Th , nhờ Bà Nguyễn Thị L chuyển khoản 2 lần, mỗi lần 100.000.000 đồng, lần thứ 3 nhờ ông Phạm Bá Kha chuyển khoản 300.000.000 đồng, tổng cộng số tiền đặt cọc đã giao là 700.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 60 ngày, kể từ ngày 06/3/2022 đến ngày 06/5/2022, sau khi nhận đủ tiền cọc thì ông Tuấn A và bà H sẽ làm thủ tục công chứng chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất thì bà H sẽ phải giao đủ số tiền còn lại cho ông Tuấn A . Nếu ông Tuấn A không chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bà H thì ông Tuấn A phải bồi thường cho bà H gấp 02 (hai) lần số tiền mà bà H đã đặt cọc.

Vào ngày 06/5/2022, bà H và ông Tuấn A không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên nhân là do Ông Trần Tuấn A chưa ra được sổ đứng tên của ông Tuấn A . Bà Thúy cùng với bà H đến gặp ông Tuấn A , thỏa thuận gia hạn lại thời hạn đặt cọc, bà H và ông Tuấn A gia hạn thêm thời hạn 60 ngày, kể từ ngày 07/5/2022 đến ngày 07/7/2022 và lập lại hợp đồng đặt cọc. Đến ngày 07/7/2022, bà Thúy đến Văn phòng công chứng Phạm Anh Kỳ trước vì Thúy là người trực tiếp đặt cọc tiền cho ông Tuấn A . Bà Thúy có yêu cầu ông Tuấn A cung cấp GCN QSDĐ nhưng ông Tuấn A kêu để GCN QSDĐ ở nhà. Bà Thúy yêu cầu ông Tuấn A mang sổ lên diện tích đất, tiến hành đo lại diện tích đất để xem có đủ diện tích đất không thì

khi vào đến diện tích đất, Ông Trần Công Ng (bố của Ông Trần Tuấn A) nói rằng mua đất nhưng chưa hỏi ý kiến của ông Nguyên, ông Nguyên không đồng ý với việc ông Tuấn A đứng ra chuyển nhượng diện tích đất nêu trên.

Đến buổi chiều, tại Văn phòng Công chứng Phạm Anh Kỳ, bà H yêu cầu ông Tuấn A cung cấp GCN QSDĐ đứng tên ông Tuấn A nhưng ông Tuấn A không cung cấp được, chỉ cung cấp GCN QSDĐ đứng tên ông Nguyên. Ông Nguyên đi cùng với ông Tuấn A , ông Nguyên nói rằng đến Văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất và đã đồng ý chuyển nhượng diện tích đất. Tuy nhiên, do Ông Trần Tuấn A vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bà H không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng đất theo hợp đồng đặt cọc đã ký vào ngày 07/5/2022.

Người làm chứng Bà Phạm Thị Th trình bày:

Ông Trần Tuấn A nhờ bà Thu kiếm người để bán thửa đất số 175, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại thôn Bù Tam, xã Phước Minh, huyện B , tỉnh Bình Phước, cùng ở gần khu vực bà Thu đang sinh sống. Bà Thu giới thiệu Ông Trần Tuấn A cho bà Hà, bà Thúy, bà Loan. Sau khi thỏa thuận miệng với nhau, vào ngày 06/3/2022, ông Tuấn A và bà Thúy (đại diện, ký thay cho bà Hà) tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên tại nhà bà Thu. Thời gian đặt cọc là 02 tháng, kể từ ngày 06/3/2022 đến ngày 06/5/2022, giá trị chuyển nhượng là 7.000.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng. Hai bên hẹn nhau 02 tháng sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Bà Thúy là người đứng ra đặt cọc và ký hợp đồng đặt cọc thay cho bà Hà. Số tiền đặt cọc được bà Thúy đưa cho ông Tuấn A một khoản tiền mặt, còn lại là chuyển khoản.

Tuy nhiên, sau khi hết thời hạn đặt cọc, 02 bên không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà lại gia hạn thêm thời hạn 02 tháng, kể từ ngày 07/5/2022 đến ngày 07/7/2022. Đến ngày 07/7/2022, các bên vẫn không tiến hành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì ông Tuấn A chưa ra được sổ, không công chứng được.

Theo bà Thu được biết diện tích đất nêu trên là của Ông Trần Công Ng , bà Thu chỉ nghe nói ông Nguyên có đồng ý để cho ông Tuấn A đứng ra bán đất. Ông Trần Công Ng có tặng cho Ông Trần Tuấn A một phần diện tích đất, đang làm sổ, chưa tách ra sổ đứng tên ông Tuấn A được. Đến khi ra công chứng việc chuyển nhượng vào ngày 06/5/2022 và ngày 07/7/2022, ông Tuấn A vẫn chưa ra sổ được, đất vẫn đứng tên Ông Trần Công Ng nên bà H mới không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Những nội dung tranh chấp sau đó giữa bà H và ông Tuấn A thì bà Thu không biết.

Người làm chứng Bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà Loan là người viết hợp đồng đặt cọc vào ngày 07/5/2022 cho ông Tuấn A và bà Hà. Vào ngày 07/5/2022, bà Loan và nhiều người khác cùng có mặt ở nhà ông Hùng (tại Thôn B, xã Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước), phía bà H và ông Tuấn A cùng

ký kết hợp đồng đặt cọc thì có người nhờ bà Loan viết thay hợp đồng đặt cọc. Bà Loan đồng ý và viết hợp đồng đặt cọc cho phía bà H và ông Tuấn A . Sau khi viết xong, bà Loan đưa cho các bên đọc lại xem có ai có chỉnh sửa hay không, các bên không có thay đổi gì nên bà Loan viết cả 3 hợp đồng đặt cọc, các bên đồng ý ký tên, mỗi bên giữ 01 bản.

Những nội dung liên quan đến tranh chấp giữa các bên thì bà Loan không biết, Loan chỉ viết nội dung hợp đồng đặt cọc theo yêu cầu của các bên.

Người làm chứng Ông Trần Công Ng trình bày:

Diện tích đất 16533,7m^2 nằm trong diện tích đất 45243,6m^2, thửa đất số 10, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại thôn Bù Tam, xã Phước Minh, huyện B , tỉnh Bình Phước, do gia đình Ông Trần Công Ng khai phá và đã được cấp GCN QSDĐ. Đến khoảng năm 2010, ông Nguyên chia và giao đất cho các con quản lý sử dụng nhưng không làm thủ tục sang tên, tách thửa. Đến năm 2022 thì ông Nguyên mới làm thủ tục sang tên, tách thửa cho các con, cho con Trần Tuấn Anh 11511,3m^2 và cho vợ chồng con Trần Đức Anh, Võ Hoàng Phi Yến 17198,6m^2, còn lại 16533,7m^2. Đối với phần diện tích đất còn lại 16533,7m^2, Ông Trần Công Ng được cấp quyền sử dụng đất theo GCN QSDĐ mới số DE 993792, số vào sổ cấp GCN CS 006887/CL do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 09/6/2022. Ông Nguyên đã giao phần đất nêu trên cho ông Tuấn A để ông Tuấn A có vốn làm ăn, ông Tuấn A có toàn quyền quyết định việc quản lý sử dụng đối với phần đất nêu trên. Tuy nhiên, do là bố con nên ông Nguyên và ông Tuấn A chỉ nói miệng, không lập giấy tờ ủy quyền hay giấy tờ gì khác. Ông Trần Công Ng không biết việc ông Tuấn A và bà H ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng không biết gì về nội dung đặt cọc, thỏa thuận giữa Tuấn Anh và bà Hà, tất cả các thủ tục từ rút sổ ở Ngân hàng, đi làm thủ tục sang tên tách thửa, giấy tờ đều do ông Tuấn A làm thay. Ông Nguyên chỉ nghe ông Tuấn A nói là đã có người mua rồi nên cũng không hỏi.

Vào ngày 07/7/2022, khi đến thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Ông Trần Công Ng có đến Văn phòng Công chứng Phạm Anh Kỳ cùng với Ông Trần Tuấn A để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên có 03 người bên mua (ông Nguyên không biết tên) không để ông Nguyên vào, trong đó không có bà Hà. Sau đó, có 01 người trong đó yêu cầu đi đo đất nên tất cả cùng đi xuống diện tích đất, sau khi xem sổ đất không phải đứng tên Tuấn Anh nên người đó nói đất không phải của ông Tuấn A nên không đồng ý, không chịu đo nữa và đi về. Đến buổi chiều thì phía bà H lại tiếp tục gọi ông Nguyên và Tuấn Anh đến phòng công chứng để làm thủ tục công chứng. Khi đến phòng công chứng, bà H nói ông Nguyên, ông Tuấn A là lừa đảo, không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi hỏi Tuấn Anh phải là người đứng tên trên GCN QSDĐ thì mới đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng, trong khi ông Nguyên là người đứng tên trên GCN QSDĐ và hoàn toàn đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Hà. Giữa các bên không thống

nhất được nên không tiếp tục làm thủ công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, rồi bà H ra về.

Ông Nguyên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Hà, bà H là người vi phạm hợp đồng đặt cọc, ông Tuấn A và ông Nguyên không có vi phạm hợp đồng vì ông Tuấn A và ông Nguyên đồng ý giao đất, đồng ý công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng hạn như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Tại thời điểm hiện nay, nếu bà H có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, thì ông Nguyên vẫn đồng ý đến Văn phòng công chứng để làm thủ tục công chứng chuyển nhượng diện tích đất nêu trên theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 20/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện B đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị H . Buộc Ông Trần Tuấn A có nghĩa vụ trả cho Bà Nguyễn Thị H số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/3/2022 và ngày 07/5/2022 giữa Bà Nguyễn Thị H và Ông Trần Tuấn A vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị H về yêu cầu bị đơn Ông Trần Tuấn A trả số tiền phạt cọc 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 02/8/2023, nguyên đơn Bà Nguyễn Thị H nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 20/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện B theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc huỷ hợp đồng đặt cọc ký ngày 06/3/2022 giữa bà H và Ông Trần Tuấn A và hợp đồng ngày 07/5/2022 buộc bị đơn Ông Trần Tuấn A trả cho bà H số tiền nhận cọc 700.000.000 đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng 700.000.000 đồng. Tổng số tiền ông Anh phải trả một lần cho bà H 1.400.000.000 đồng.

Ngày 01/8/2023, bị đơn Ông Trần Tuấn A nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 20/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện B theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật TTDS, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn giữa nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị H và bị đơn Ông Trần Tuấn A làm trong thời hạn luật định; hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà H và ông Anh. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[2.1] Ngày 06/3/2022 và ngày 07/5/2022 Bà Nguyễn Thị H và Ông Trần Tuấn A ký kết hợp đồng đặt cọc để thực hiện chuyển nhượng diện tích đất là 16.533,8m^2, đất có chiều ngang 90m mặt tiền đường nhựa, sâu hết đất là 196,79m, giá chuyển nhượng là 7.000.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc được lập thành văn bản có chữ ký của các bên, đảm bảo quy định về hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 119 và Điều 328 của bộ luật dân sự 2015. Việc hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện, đúng với quy định của pháp luật.

[2.2] Diện tích đất là 16.533,8m^2, đất có chiều ngang 90m mặt tiền đường nhựa, sâu hết đất là 196,79m mà bà Hà và ông Anh ký hợp đồng đặt cọc 06/3/2022 và ngày 07/5/2022 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trần Công Nguyên (cha của ông Tuấn Anh).

Theo quy định tại Điều 167 và Điều 168 Luật đất đai năm 2013 người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do quyền sử dụng đất là tài sản có đăng ký quyền chủ sở hữu nên chỉ có chủ sở hữu hoặc người được chủ sở hữu uỷ quyền bằng văn bản uỷ quyền có công chứng theo luật công chứng thì mới được thực hiện các quyền chủ sở hữu QSDĐ. Trong vụ án này, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2022 thì diện tích đất là 16533,8m^2 đang thuộc

quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Công Nguyên chứ không phải của ông Tuấn A (bút lục 49, 50, 78,79). Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông Tuấn A không cung cấp được chứng cứ chứng minh tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2022 được ông Nguyên chủ sử dụng đất uỷ quyền nhận cọc. Mặt khác, trong nội dung hợp đồng đặt cọc cũng không có nội dung nào thể hiện Ông Trần Tuấn A là người được ông Nguyên ủy quyền và cũng không có chữ ký của ông Nguyên. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2022 không đảm bảo về điều kiện chủ thể tham gia giao dịch nên bị vô hiệu theo điểm a khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Mặc dù ngày 7/7/2022 *(sau khi nhận cọc được 2 tháng)* ông Nguyên mới làm văn bản uỷ quyền cho ông Tuấn A nhận cọc tại hợp đồng uỷ quyền số 2354 quyển số 03/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/7/2022 tại Văn phòng công chứng Phạm Anh Kỳ (bút lục 73-77) nhưng văn bản này thực hiện vào ngày kết thúc của thời hạn đặt cọc. Như vậy, tại thời điểm đặt cọc ngày 07/5/2022 ông Tuấn A không có tư cách chủ thể để nhận cọc của bà Hà.

Về lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc ngày 06/3/2022 và hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2022 vô hiệu là do lỗi của cả hai bên ông Tuấn A và bà Hà. Do vậy, Tòa sơ thẩm đã xác định và tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc các bên phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Do đó, kháng cáo của cả nguyên đơn bà H và bị đơn ông Anh không được Hội đồng xét xử chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Tuấn A và bà H phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 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 Toà án;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị H và bị đơn Ông Trần Tuấn A .

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 20/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện B , tỉnh Bình Phước.

- Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147, 229, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các điều 117, 119, 122, 131, 328 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 167 và 168 Luật Đất đai 2013.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị H . Buộc Ông Trần Tuấn A có nghĩa vụ trả cho Bà Nguyễn Thị H số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/3/2022 và ngày 07/5/2022 giữa Bà Nguyễn Thị H và Ông Trần Tuấn A vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị H về yêu cầu bị đơn Ông Trần Tuấn A trả số tiền phạt cọc 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án khoản tiền nêu trên, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả được xác định theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Tuấn A phải nộp 27.000.000 đồng (Hai mươi bảy triệu đồng).

Bà Nguyễn Thị H phải nộp 27.000.000 đồng (Hai mươi bảy triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 27.000.000 đồng (Hai mươi bảy triệu đồng) mà bà H đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006277 ngày 22 tháng 7 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B , tỉnh Bình Phước.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị H phải chịu số tiền 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí, lệ phí bà H đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006686 ngày 06/12/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B , tỉnh Bình Phước.

Ông Trần Tuấn A phải chịu số tiền 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí, lệ phí ông Anh đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006687 ngày 06/12/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B , tỉnh Bình Phước.

4. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Tòa án ND huyện B ;

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

- VKSND huyện B ;
- Chi Cục THADS huyện B ;
- Lưu hồ sơ vụ án, VT.

Bùi Thanh Thảo