

Bản án số: 152/2023/DS-PT

Ngày 29-8-2023

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 Bùi Thanh Thảo

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Nhum

Ông Lê Việt Hòa

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bảo Yến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

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

Trong các ngày 22 và ngày 29 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 55/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 6 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 23 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 100A/2023/QĐXXPT-DS ngày 10 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Dương Văn N**, sinh năm 1987; nơi cư trú: thôn B, xã N, huyện B, tỉnh Bình Phước; (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

- Bị đơn: Ông **Dương Văn S**, sinh năm 1964; nơi cư trú: Thôn 4, xã Phước S, huyện B, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Hồng H**, sinh năm 1981; nơi cư trú: khu T, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

Người kháng cáo: Bị đơn ông Dương Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Dương Văn N trình bày:

Ngày 18/3/2022, ông có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Dương Văn S diện tích đất 2.300m² thuộc thửa đất số 529, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại thôn 4, xã Phước S, huyện B, tỉnh Bình Phước với giá 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng). Tại thời điểm thỏa thuận thì diện tích đất chưa được cấp giấy CNQSDĐ đứng tên ông Dương Văn S mà chỉ có bản vẽ đo đạc. Ông Dương Văn S cam kết sẽ giao đủ và đúng hình thể diện tích đất chuyển nhượng. Để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên anh đưa trước tiền đặt cọc là

200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Số tiền còn lại hẹn ngày 18/8/2022 sẽ giao khi hai bên ra văn phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên có làm hợp đồng đặt cọc. Các bên còn thỏa thuận: “*Ông Dương Văn S đồng ý đất không tranh chấp, đủ diện tích đã thỏa thuận; Trường hợp bên chuyển nhượng không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên nhận chuyển nhượng thì bên chuyển nhượng phải bồi thường cho bên nhận chuyển nhượng gấp 02 lần số tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã đặt cọc cho bên chuyển nhượng. Ngược lại bên nhận chuyển nhượng không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên*”.

Trong thời gian đặt cọc, ông Dương Văn S chịu trách nhiệm làm sổ diện tích đất trên. Sau khi ông Dương Văn S được cấp giấy CNQSDĐ thì diện tích đất được cấp còn lại 2.269,8m² và hình dạng của diện tích đất không đúng như bản trích lục khi hai bên thỏa thuận đặt cọc. Việc ông Dương Văn S không thực hiện theo thỏa thuận đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông. Do đó, nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 18/3/2022, buộc ông Dương Văn S trả lại tiền đặt cọc là 200.000.000đ và tiền phạt cọc là 200.000.000đ. Tổng cộng số tiền là 400.000.000đ.

Bị đơn ông Dương Văn S và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Hồng H trình bày:

Ông Dương Văn S thừa nhận lời khai của ông Dương Văn N về việc thỏa thuận, ký kết hợp đồng đặt cọc lập ngày 18/3/2022. Khi ông Dương Văn S thỏa thuận việc chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa đất số 529, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại thôn 4, xã Phước S, huyện B, tỉnh Bình Phước thì diện tích đất chưa được cấp giấy CNQSDĐ đứng tên Dương Văn S. Nguồn gốc thửa đất là do ông nhận chuyển nhượng của ông Phạm Tất H1 với diện tích đất 2.300m² nên ông Dương Văn S cũng thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Dương Văn N 2.300m² (trong đó mặt đường là 34 mét ngang). Khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông Dương Văn S có dẫn ông Dương Văn N đi xem đất và do tại thời điểm chuyển nhượng chưa có giấy CNQSDĐ nên không biết hình dáng cụ thể của thửa đất mà ông Dương Văn S có nói diện tích đất có hình dáng là trên to dưới bé và chạy dài xuống suối. Khi nhận được giấy CNQSDĐ đứng tên Dương Văn S thì phát hiện là diện tích đất được cấp là 2.269,8m². Việc bị giảm diện tích đất là do việc chừa hàng lang lộ giới rộng hơn (từ đường đất chuyển thành đường nhựa). Đây là lỗi khách quan nên ông Dương Văn S có thỏa thuận với ông Dương Văn N là ông Dương Văn S bớt đi 100.000.000đ tiền chuyển nhượng nhưng ông Dương Văn N không đồng ý. Nay ông Dương Văn N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, ông Dương Văn S không đồng ý. Ông Dương Văn S yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và ông Dương Văn S đồng ý hỗ trợ hoặc bồi thường phần diện tích đất bị thiếu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 23 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

“1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Dương Văn N về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”:

Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 18/3/2022 giữa anh Dương Văn N và ông Dương Văn S.

Buộc bị đơn ông Dương Văn S trả cho nguyên đơn anh Dương Văn N số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000đ. Tổng cộng số tiền phải trả là: 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng)...”.

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

Ngày 06/3/2023, bị đơn ông Dương Văn S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm trên, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Dương Văn N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Dương Văn S là ông Trần Hồng H: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của Kiểm sát viên - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308 của BLTT DS, chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bị đơn ông Dương Văn S, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 23/02/2023 của TAND huyện B, tỉnh Bình Phước theo hướng buộc ông S trả cho ông N số tiền 200.000.000đ tiền đặt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Dương Văn S được nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, vì vậy Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thụ lý và giải quyết phúc thẩm vụ án là đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của ông Dương Văn S thấy rằng:

[2.1] Xét hợp đồng đặt cọc ngày 18/3/2022:

Các đương sự đều thống nhất nội dung: Trong ngày 18/3/2022 các bên có tiến hành lập hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng QSD đất và tài sản trên đất đối với diện tích đất 2.300m² tọa lạc tại thôn 4, xã Phước S, huyện B, tỉnh Bình Phước với giá 700.000.000đ. Theo đó, ông Dương Văn N đặt cọc trước 200.000.000đ, thời hạn đặt cọc là 150 ngày (Tức từ ngày 18/3/2022 đến ngày 18/3/2022). Anh Dương Văn N và ông Dương Văn S đều thừa nhận khi ký kết hợp đồng đặt cọc các bên đều tự nguyện.

Các bên đều biết rõ và xác nhận vào thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 18/3/2022 diện tích đất nói trên đang trong quá trình làm thủ tục để quyền sử dụng đất nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy CNQSDĐ. Nguồn gốc đất do ông S nhận chuyển nhượng của ông Phạm Tất H1. Tuy nhiên, trong thời gian đặt cọc thì diện tích đất nói trên đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 05072 ký ngày 21/6/2022 đứng tên ông Dương Văn S. Do đó, hợp đồng này đảm bảo các điều kiện của giao dịch dân sự và đặt cọc theo quy định tại điều 117 và 328 Bộ luật dân sự 2015 nên phát sinh hiệu lực.

Tuy nhiên ông N trình bày, khi gần đến thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phát hiện hình dáng của thửa đất bị sai lệch không giống như ban đầu (*Ban đầu có hình tam giác, thực tế có hình bán nguyệt*) và diện tích đất bị thiếu so với thỏa thuận ghi trong hợp đồng đặt cọc. Do ông S thực hiện không đúng như cam kết nên ông N yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và phạt cọc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Dương Văn S thừa nhận diện tích đất có thiếu hụt do sai lệch trong việc cắm ranh giới và diện tích đất bị thiếu chiếm tỷ lệ không lớn do với tổng diện tích đất chuyển nhượng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông S đồng ý hủy bỏ hợp đồng và trả lại số tiền nhận cọc là 200.000.000đồng mà không đồng ý yêu cầu phạt cọc là 200.000.000đồng của ông N. Do ý chí các bên đều muốn hủy bỏ nên hợp đồng do không có khả năng thực hiện được. Vì vậy, căn cứ vào Điều 425 của Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Dương Văn N về việc hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 18/3/2022 là phù hợp.

[2.2] Về hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng:

Do hợp đồng đặt cọc bị hủy bỏ nên “*Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận....*” theo quy định tại khoản 2 Điều 427 của Bộ luật Dân sự 2015. Cụ thể, cần buộc ông Dương Văn S phải trả cho ông Dương Văn N số tiền đặt cọc là 200.000.000đ.

[2.3] Về yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn:

Ông Dương Văn N khai nhận ông Dương Văn S thỏa thuận chuyển nhượng cho ông diện tích đất 2.300m² (trong đó diện tích đất mặt đường là 34 mét ngang). Tuy nhiên, khi ông Dương Văn S được cơ quan Nhà nước cấp giấy CNQSDĐ thì diện tích đất được cấp là 2.269,8m² (trong đó diện tích đất mặt đường là 32 mét ngang). Ông Dương Văn S khai nhận việc thỏa thuận này không ghi nhận trong hợp đồng đặt cọc nên ông Dương Văn S không chịu trách nhiệm về việc này.

Về hình thể của thửa đất, ông N khai ông S có thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích là 2.300m² (trong đó diện tích đất mặt đường là 34 mét ngang) có hình dạng là hình tam giác nhưng giấy CNQSDĐ số CS 05072 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký ngày 21/6/2022 đứng tên ông Dương Văn S thì hình dạng thửa đất có sự thay đổi, không giống như thỏa thuận ban đầu. Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do chính ông

N cung cấp thì thửa đất có hình dạng tam giác là thửa đất có diện tích là 3.300m² (thửa đất lớn), còn thửa đất các bên đặt cọc có diện tích là 2.300m² là thửa đất nhỏ nằm trong thửa đất 3.300m². Tuy nhiên, khi giao kết đặt cọc đất chưa có Giấy CNQSD đất nhưng các bên không tiến hành đo đạc, không xác định các tọa độ góc ranh cụ thể của thửa đất. Do vậy, cần xác định, các bên đều có lỗi khi giao kết hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá việc không thực hiện được hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ là do lỗi hoàn toàn của ông Dương Văn S là chưa phù hợp. Vì vậy, cần sửa bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Dương Văn S trả lại cho ông Dương Văn N tiền phạt cọc là 200.000.000đ.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Dương Văn S, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 23 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

[3] Do sửa bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng được tính lại theo quy định pháp luật:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu hủy bỏ hợp đồng của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn ông Dương Văn S phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ.

Do yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn ông Dương Văn N phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền không được chấp nhận 200.000.000đ là 10.000.000đ (200.000.000đ x 5% = 10.000.000đ).

[3.2] Về chi phí tố tụng:

Tổng số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 7.800.000đ. Do yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn N được chấp nhận một phần nên ông S và ông N mỗi người chịu một nửa. Do ông N đã nộp tạm ứng trước nên ông S phải trả lại cho ông N số tiền là 3.900.000 đồng.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát: Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa là phù hợp với quy định của pháp luật nên được HĐXX chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông Dương Văn S được chấp nhận nên ông S không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự.
Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Dương Văn S;
Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 23 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

Cụ thể:

- Căn cứ vào điều 117, 425, khoản 2 Điều 427 Điều của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Văn N về việc yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc lập ngày 18/3/2022 giữa anh Dương Văn N và ông Dương Văn S.

(Tuyên hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc lập ngày 18/3/2022 giữa anh Dương Văn N và ông Dương Văn S.)

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Văn N về yêu cầu bị đơn ông Dương Văn S trả cho nguyên đơn ông Dương Văn N số tiền đặt cọc là 200.000.000đồng *(hai trăm triệu đồng)*.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Dương Văn N về yêu cầu bị đơn ông Dương Văn S trả cho nguyên đơn anh Dương Văn N số tiền phạt cọc là 200.000.000đồng *(hai trăm triệu đồng)*.

4. Về án phí:

Ông Dương Văn S phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đồng *(ba trăm nghìn đồng)*.

Ông Dương Văn N phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 10.000.000đồng *(mười triệu đồng)*. Được khấu trừ vào số tiền do nguyên đơn ông Dương Văn N nộp tạm ứng án phí là 56.400.000đồng *(năm mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng)*, Chi cục Thi hành án dân sự huyện B hoàn trả cho nguyên đơn ông Dương Văn N 46.400.000đồng *(bốn mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000660 ngày 12 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Dương Văn S phải trả lại cho ông Dương Văn N số tiền là 3.900.000đồng *(ba triệu chín trăm nghìn đồng)*.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Dương Văn S không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện B hoàn trả cho nguyên đơn ông Dương Văn N 300.000đồng (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000924 ngày 06 tháng 3 năm 2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS huyện B;
- Dương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Bùi Thanh Thảo