

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 203/2024/DS-PT
Ngày 11-4-2024
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 DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Bích Diệp
Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền
Ông Lê Sỹ Trứ

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 503/2023/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 20/2024/QĐ-PT, ngày 15 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hùng V, sinh năm 1994; địa chỉ: tổ A, ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Hữu T, sinh năm 1983; địa chỉ: số D, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/3/2023); có mặt.

- Bị đơn: Ông Huỳnh Hồng S, sinh năm 1977; địa chỉ: tổ C, ấp V, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Tiệm cắt tóc H, đường Đ, tổ C, khu phố E, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Hùng V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 16/3/2023 và lời khai trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, nguyên đơn và đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 14/11/2022, ông Nguyễn Hùng V ký kết hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà) với ông Huỳnh Hồng S để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 110m² (chiều ngang 5m, chiều dài 22m) thuộc thửa số 39, tờ bản đồ số 57 tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Nội dung hợp đồng đặt cọc như sau:

Giá chuyển nhượng diện tích đất 110m² nêu trên là 500.000.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ngày 14/11/2022 ông V đã đặt cọc cho ông S số tiền là 200.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 14/3/2023 sẽ đến phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông V thanh toán số tiền còn lại là 300.000.000 đồng. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận nếu ông S không chuyển nhượng đất thì phải bồi thường cho ông V gấp hai số tiền mà ông V đã đặt cọc.

Tuy nhiên, đến ngày 14/3/2023, ông V yêu cầu ông S đến phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nhưng ông S không đến và sau đó ông V đã nhiều lần liên hệ với ông S nhưng ông S tránh né, không hợp tác.

Nhận thấy, quyền và lợi ích bị xâm phạm nên nguyên đơn ông Nguyễn Hùng V khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Huỳnh Hồng S phải trả cho ông V tổng số tiền là 600.000.000 đồng, trong đó số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng, số tiền bồi thường tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng (do các bên còn thỏa thuận nếu ông S không chuyển nhượng thì phải bồi thường cho ông V gấp hai số tiền mà ông V đã đặt cọc).

Tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Tại bản tự khai đề ngày 08 tháng 9 năm 2023 và các lời khai trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bị đơn ông Huỳnh Hồng S trình bày:

Ngày 14/11/2022, ông Huỳnh Hồng S ký kết hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà) với ông Nguyễn Hùng V để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 110m² (chiều ngang 5m, chiều dài 22m) thuộc thửa số 39, tờ bản đồ số 57 tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Nội dung hợp đồng đặt cọc như sau: Giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Thanh toán tiền thành 02 đợt vào ngày 14/11/2022 là 200.000.000 đồng, ngày 14/3/2023 là 300.000.000 đồng. Ông S đã nhận tiền cọc 200.000.000 đồng vào ngày 14/11/2022.

Khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông Huỳnh Hồng S có đưa cho ông Nguyễn Hùng V xem giấy tay mua bán đất ngày 20/1/2019 giữa ông S với ông Ngô Tấn K và có thông báo cho ông V quyền sử dụng đất ông S chuyển nhượng cho ông V là chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông **S** đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 91/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

1. Tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà)” không đề ngày, tháng, năm giữa ông **Nguyễn Hùng V** với ông **Huỳnh Hồng S** vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Hùng V** đối với bị đơn ông **Huỳnh Hồng S** về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”

Buộc ông **Huỳnh Hồng S** phải thanh toán cho ông **Nguyễn Hùng V** số tiền 200.000.000 đồng (*hai trăm triệu đồng*).

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Hùng V** đối với bị đơn ông **Huỳnh Hồng S** về việc ông **Huỳnh Hồng S** phải bồi thường số tiền cọc 400.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/10/2023, nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, về số tiền phạt cọc không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn không có mặt nên các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về thủ tục tố tụng những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ, thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông **Huỳnh Hồng S** được được Tòa án niêm yết giấy triệu tập hợp lệ 2 lần nhưng không đến. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 14/11/2022, ông **Nguyễn Hùng V** và ông **Huỳnh Hồng S** ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà). Ông **V** đặt cọc cho ông **S** số tiền 200.000.000 đồng để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng diện tích đất 110m² (chiều ngang 5m, chiều dài 22m) thuộc thửa số 39, tờ bản đồ số 57 tọa lạc tại **phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương**. Các tình tiết này đương sự đều thừa nhận nên là sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân

sự. Do các bên không thực hiện hợp đồng nên phát sinh tranh chấp ông **V** yêu cầu Tòa án buộc ông **S** phải trả cho ông **V** số tiền 600.000.000 đồng, trong đó số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng.

Theo Công văn số 1218/CNTU-LT ngày 31/7/2023 của Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T** thể hiện thửa số 39, tờ bản đồ số 57 tọa lạc tại **phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương** hiện tại không có thông tin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đồng thời biên bản xác minh ngày 12/9/2023 được **Ủy ban nhân dân phường U** xác định thửa đất số 39, tờ bản đồ số 57 tại **phường U** hiện nay chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai nên địa phương không có thông tin ai là người quản lý, sử dụng để cung cấp thông tin cho Tòa án.

[3] Xét giao dịch đặt cọc giữa hai bên, thấy rằng: Việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông **V** với ông **S** là tự nguyện nhưng tại thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/2022 thì thửa đất số 39, tờ bản đồ số 57 tọa lạc tại **phường U** chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kể cả ông **S** chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 57 nên thỏa thuận chuyển nhượng “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà)” ngày 14/11/2022 giữa ông **V** với ông **S** bị vô hiệu ngay từ thời điểm hai bên giao kết đặt cọc theo quy định tại Điều 117, Điều 123 của Bộ luật Dân sự.

[4] Về hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu: Do thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng theo “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà)” ngày 14/11/2022 bị vô hiệu và lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là thuộc về ông **V** và ông **S**. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, nguyên đơn ông **V** yêu cầu ông **S** phải trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[5] Đối với yêu cầu của ông **V** phạt cọc ông **S** 400.000.000 đồng, vì ông **V** cho rằng theo hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 14/11/2022 hai bên thỏa thuận nếu ông **S** không chuyển nhượng đất thì phải bồi thường cho ông **V** gấp hai lần số tiền mà ông **V** đã đặt cọc nhưng do ông **V** đã biết phần đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông **S** nhưng ông **V** vẫn đồng ý đặt cọc để chuyển nhượng phần đất của ông **S** nên ông **V** có lỗi, do đó yêu cầu của ông **V** buộc ông **S** phải trả tiền phạt cọc là không có cơ sở chấp nhận. Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc nhưng không có sự đồng ý của bị đơn nên Hội đồng xét xử không chấp nhận việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện.

[6] Ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải nộp theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự
- 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 Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông **Nguyễn Hùng V.**
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 91/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.
3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Nguyễn Hùng V** phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ hết vào số tiền tạm ứng theo Biên lai thu số AA/2021/0008250 ngày 24/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Tổ Hành chính tự pháp;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Ngô Thị Bích Diệp