

Bản án số: 424/2023/DS-PT
Ngày 27-9-2023
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 DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Huy Cường.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Cường;

Ông Lê Sỹ Trứ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Kim Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 242/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 7 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2023/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 322/2023/QĐPT-DS ngày 09 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 402/2023/DS-PT ngày 31/8/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Chí H, sinh năm 1995; địa chỉ: ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương (có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1990; địa chỉ: ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương (có mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Huỳnh Văn H1, sinh năm 1983; địa chỉ: ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

Ông Vũ Huy D, sinh năm 1988, địa chỉ: ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương (có mặt).

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Chí H trình bày:

Ngày 09/5/2022 ông H và bà N có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích ngang 20m dài hết đất và có cao su trên đất (đuôi + đầu 20m cắt thẳng hết đất, đã trừ hành lang suối) thuộc thửa đất số 653 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp Đồng S, xã Minh T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 05030 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Huỳnh Văn H ngày 07/7/2021. Giá chuyển nhượng là 2.400.000.000 đồng. Ông H đã đặt cọc cho bà N số tiền là 250.000.000 đồng vào ngày 09/5/2022 và hẹn đến ngày 30/6/2022 hai bên sẽ ra công chứng và ông H giao đủ số tiền còn lại. Hai bên có lập với nhau hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/5/2022.

Do ban đầu chưa đo đạc nên không biết được chính xác diện tích đất và ranh giới cụ thể. Khi bà N dẫn ông H đi xem đất thì bà N chỉ từ đầu trên đến hết đất và có trụ trên ranh đất. Nên trong hợp đồng không ghi diện tích mà chỉ ghi chiều dài hết đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Tuy nhiên khi đo đạc xong có bản vẽ thì diện tích đất không đúng như lúc bà N dẫn ông H đi xem, diện tích đất bị giảm so với diện tích ban đầu là chiều ngang 20m, chiều dài hết đất và có thửa 654 chắn ngang thửa 653 không đúng như những gì bà N đã bán cho ông H.

Nay, ông H yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 09/5/2022 giữa ông H và bà N nhằm chuyển nhượng phần đất có diện tích ngang 20m dài hết đất thuộc thửa đất số 653, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05030 và cao su trên đất (đuôi + đầu 20m cắt thẳng hết đất đã trừ hành lang suối) và buộc bà N thanh toán lại tiền cọc đã nhận là 250.000.000 đồng.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Ngày 9/5/2022 bà N và ông H có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất ngang 20m dài cắt thẳng hết đất và trừ hành lang suối thuộc thửa số 653, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá 2.400.000.000 đồng. Ông H có đặt cọc cho bà N số tiền là 250.000.000 đồng. Số tiền còn lại khi nào ra công chứng sẽ thanh toán đủ. Phần đất này bà N mua lại của ông Huỳnh Văn H nhưng chưa sang tên. Trước khi làm hợp đồng cọc thì bà N có đưa thông tin thửa đất cho ông H xem và dẫn ông H đi xem đất.

Nay ông H cho rằng bà N chuyển nhượng đất cho ông H phần đất giảm diện tích và thửa 654 chắn ngang thửa 653 là không hợp lý. Khi đo đạc trên dưới phần đất đều đủ 20m và cắt hết đất và diện tích thửa đất dư ra rất nhiều, không phải thiếu đất như ông H trình bày.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông H thì bà N không đồng ý vì bà làm đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng. Ông H không ra công chứng nên ông H phải mất cọc.

Trong quá trình tổ tụng để giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thủ tục cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng và các tài liệu, chứng cứ theo quy định pháp luật để báo cho ông Huỳnh Văn H biết và thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình nhưng ông H1 vẫn vắng mặt không có lý do.

Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2023/DS-ST ngày 24/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của ông Lê Chí H đối với bà Nguyễn Thị N.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/5/2022 ký giữa ông Lê Chí H và bà Nguyễn Thị N là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Chí H số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà N không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng bà N còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/6/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị N kháng cáo yêu cầu không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông H, bà N và ông Vũ Huy D tự nguyện thỏa thuận với nội dung là ông H yêu cầu vợ chồng ông D, bà N phải cùng trả cho ông H số tiền 200.000.000 đồng. Bà N và ông D đồng ý trả số tiền 200.000.000 đồng theo yêu cầu của ông H. Các bên đương sự thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/5/2022 ký giữa ông Lê Chí H và bà Nguyễn Thị N là vô hiệu.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: tại phiên tòa phúc thẩm ông H và bà N, ông D tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Xét thỏa thuận của các bên đương sự là tự nguyện, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự và căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị N kháng cáo trong thời hạn luật định. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn H1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Huỳnh Văn H1. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Vũ Huy D vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót, tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm ông D có mặt và cùng với bà N tự nguyện thỏa thuận với ông H về việc giải quyết vụ án nên không ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông D, vấn đề này Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Các đương sự thừa nhận về việc thỏa thuận đặt cọc theo hợp đồng ngày 09/5/2022 bên bán Nguyễn Thị N, bên mua Lê Chí H, thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 20m, chiều dài hết đất (đuôi + đầu 20m cắt thẳng hết đất (đã trừ hành lang suối), thửa số 653, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05030 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp. Giá chuyển nhượng là 2.400.000.000 đồng. Thanh toán lần 1 ngày 09/5/2022 số tiền là 250.000.000 đồng. Kể từ ngày 09/5/2022 đến ngày 30/6/2022 hai bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bên mua thanh toán tiếp số tiền 2.150.000.000 đồng. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Tại Công văn số 2112/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 15/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05030 ngày 07/7/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1983, thửa đất số 653, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương. Ông H và bà N đều thừa nhận khi hai bên thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng thì phần đất trên vẫn còn thuộc quyền sử dụng của ông Huỳnh Văn H, chưa sang tên quyền sử dụng đất cho bà N. Bà N chưa được cấp quyền sử dụng đất mà ký chuyển nhượng là vi phạm Điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013 nên hợp đồng này vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật Dân sự.

[2.3] Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Vũ Huy D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là thiếu sót. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ông D có mặt và ông H, bà N và ông Vũ Huy D tự nguyện thỏa thuận với nội dung là ông H yêu cầu vợ chồng ông D, bà N phải cùng trả cho ông H số tiền 200.000.000 đồng. Bà N và ông D đồng ý trả số tiền 200.000.000 đồng theo yêu cầu của ông H. Các bên đương sự thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/5/2022 ký giữa ông Lê Chí H và bà Nguyễn Thị N là vô hiệu. Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử cần sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện của các bên đương sự.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 147, Điều 148, Điều 284, Điều 293, Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 123, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 167, Điều 168 Luật Đất đai năm 2013.

- 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 Tòa án:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2023/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/5/2022 ký giữa ông Lê Chí H và bà Nguyễn Thị N là vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị N và ông Vũ Huy D có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Chí H số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và ông H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà N và ông D không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng bà N còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2.2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị N và ông Vũ Huy D phải chịu 10.300.000 đồng (mười triệu ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho ông Lê Chí H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2021/0007719 ngày 13/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0008992 ngày 20/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án 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 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện D;
- Tòa án nhân dân huyện D;
- Lưu: hồ sơ, Tổ Hành chính tư pháp, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Cao Huy Cường

