

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 110/2024/DS-PT
Ngày 07-3-2024
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 Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Trúc;
Ông Nguyễn Trung Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - 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 07 tháng 3 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 611/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 25/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 01 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 85/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 01 năm 2024; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 18/2024/TB-TA ngày 19 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1979; địa chỉ: ấp F, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1996; địa chỉ: tổ D, khu phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11/02/2022), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp B, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Người kháng cáo: bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông **Nguyễn Văn H** và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông **H** là bà **Nguyễn Thị V** thống nhất trình bày:

Ngày 22/12/2021, ông **Nguyễn Văn H** có ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với bà **Nguyễn Thị Á**, để nhận chuyển quyền đối với phần đất có diện tích 5.227m² thuộc thửa đất số 285, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại **ấp X, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương**, giá sang nhượng: hai bên thỏa thuận 1.450.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng). Thời hạn thực hiện hợp đồng: kể từ ngày 22/12/2021 đến ngày 27/01/2022.

Ông **Nguyễn Văn H** đã đặt cọc số tiền theo thỏa thuận như sau:

+ Lần 01: số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

+ Lần 02: số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Tổng cộng 02 lần giao là số tiền: 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Bên cạnh đó, bên bán (bà **Á**) cam kết bao đường đi 03m. Khi nào bên mua đổ đường đi báo bên bán đứng ra làm. Trường hợp nếu bà **Á** không bán nữa hoặc không làm được 03m đường đi thì phải đền cọc gấp 02 lần.

Theo đó, sau khi đặt cọc xong số tiền trên, ông **Nguyễn Văn H** đã báo và yêu cầu bà **Á** làm đường đi nhưng bà **Á** phớt lờ và không làm theo như cam kết. Nhận thấy, lỗi dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng là do phía bà **Á** không làm được 03m đường đi như thỏa thuận. Vì thế, ông **Nguyễn Văn H** làm đơn khởi kiện bà **Nguyễn Thị Á**, yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã ký kết ngày 22/12/2021 giữa ông **Nguyễn Văn H** với bà **Nguyễn Thị Á**.

2. Yêu cầu Tòa án buộc bà **Nguyễn Thị Á** có trách nhiệm trả lại cho ông **Nguyễn Văn H** số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

3. Yêu cầu Tòa án buộc bà **Nguyễn Thị Á** phải chịu phạt cọc cho ông **Nguyễn Văn H** số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng). Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút yêu cầu Tòa án buộc bà **Nguyễn Thị Á** phải chịu phạt cọc cho ông **Nguyễn Văn H** số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

- Bị đơn bà **Nguyễn Thị Á** trình bày:

Ngày 22/12/2021, bà với ông **Nguyễn Văn H** có ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 5.227m² thuộc thửa đất số 285, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại **ấp X, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương**, giá sang nhượng: hai bên thỏa thuận 1.450.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm năm mươi

triệu đồng). Thời hạn thực hiện hợp đồng: kể từ ngày 22/12/2021 đến ngày 27/01/2022.

Ông **Nguyễn Văn H** đã đặt cọc số tiền theo thỏa thuận như sau:

+ Lần 01: số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

+ Lần 02: số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Tổng cộng 02 lần giao là số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Bên cạnh đó, bà cam kết bao đường đi 03m, đây là đường đi chung của người dân sinh sống tại đây. Khi nào ông **H** đổ đường đi báo cho bà để đứng ra làm đường. Trường hợp nếu bà không bán nữa hoặc không làm được 03m đường đi thì phải đền cọc gấp 02 lần cho ông **H**. Việc làm đường đi theo như cam kết trong hợp đồng, bà đã thực hiện đúng. Tuy nhiên, đến ngày 07/01/2022, hai bên ra văn phòng công chứng để ký hợp đồng thì bà gọi điện thoại cho ông **H** không nghe máy. Sau đó, ông **H** cùng một số người đến nhà uy hiếp, gây áp lực cho gia đình bà yêu cầu bà **A** trả lại tiền cọc. Từ đó đến nay, bà không thấy ông **H** nhắc đến sự việc này.

Nay ông **H** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. **T** vô hiệu Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã ký kết ngày 22/12/2021 giữa ông **Nguyễn Văn H** với bà **Nguyễn Thị Ánh**.

2. Buộc bà **Nguyễn Thị Á** có trách nhiệm trả lại cho ông **H** số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

3. Buộc bà **Nguyễn Thị Á** phải chịu phạt cọc cho ông **H** số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà không đồng ý. Vì theo như cam kết trong hợp đồng đặt cọc bà đã thực hiện đúng, bà hoàn toàn không có lỗi. Ngoài ra, bà không có yêu cầu gì thêm.

Tại phiên tòa, bị đơn trình bày bổ sung: khi ký hợp đồng đặt cọc, bà và ông **H** có thỏa thuận miệng với nhau là đường đi chung với các hộ dân khác chứ không phải nguyên đơn bao đường đi có chiều ngang 03m như trong hợp đồng đặt cọc. Ông **H** đồng ý nên bà mới nhận cọc, thỏa thuận này không ghi trong hợp đồng đặt cọc. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không thừa nhận có thỏa thuận miệng với bị đơn về việc mở lối đi chung như bị đơn trình bày. Các đương sự đều thừa nhận không có thẩm quyền mở lối đi vì việc này phụ thuộc vào các hộ dân khác và quy hoạch đất của địa phương.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn H** đối với bị đơn bà **Nguyễn Thị Á** về việc yêu cầu Tòa án buộc bà **Nguyễn Thị Á** phải chịu phạt cọc cho ông **Nguyễn Văn H** số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm

mười triệu đồng). Nguyên đơn ông **Nguyễn Văn H** được quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn H** đối với bị đơn bà **Nguyễn Thị Á** về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2.1. **T** “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 22 tháng 12 năm 2021, bên bán (bên A) **Nguyễn Thị Á**, bên mua (bên B) **Nguyễn Văn H** đối với thửa đất số 285, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại **ấp X, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương**” là vô hiệu.

2.2. Bị đơn bà **Nguyễn Thị Á** phải có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn ông **Nguyễn Văn H** số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/10/2023, bị đơn bà **Nguyễn Thị Á** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, bị đơn bà **Nguyễn Thị Á** vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn H** là bà **Nguyễn Thị V** có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- 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 Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Theo Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 22/12/2021 bên bán bao đường đi 03m, căn cứ Mảnh trích lục địa chính ngày 29/12/2021 của Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Dương** thì thửa đất số 285, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại **ấp X, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương** không tiếp giáp đường đi nên Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 22/12/2021 vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết do có đối tượng không thể thực hiện được. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu buộc bà **Á** trả lại số tiền đã nhận 150.000.000 đồng cho ông **H** là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bị đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H là bà Nguyễn Thị V có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà V theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Á bồi thường thiệt hại số tiền 150.000.000 đồng. Xét, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông H là tự nguyện, phù hợp quy định nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ đối với phần yêu cầu đã rút của ông H là phù hợp theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Các đương sự thống nhất, ngày 22/12/2021, ông Nguyễn Văn H có ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị Á, để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 5.227m² thuộc thửa đất số 285, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại ấp X, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ vào sổ CS02560 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/9/2020 cho bà Nguyễn Thị Á với giá chuyển nhượng 1.450.000.000 đồng. Thời hạn thực hiện hợp đồng: kể từ ngày 22/12/2021 đến ngày 27/01/2022, ông H đã đặt cọc cho bà Á số tiền 150.000.000 đồng, số tiền còn lại hai bên thỏa thuận sẽ thanh toán khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng C. Ngoài ra, giữa ông H với bà Á có thỏa thuận “*bên bán bao đường đi chung 03m. Khi nào bên mua đổ đường đi báo bên bán đứng ra làm, nếu bên bán không bán nữa hoặc không làm được 03m đường thì phải đền gấp 02 lần*”, là tình tiết không phải chứng minh theo quy định pháp luật.

[4] Như vậy, đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Anh. Thời điểm hai bên giao kết hợp đồng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Á và Mảnh trích lục địa chính số 10759-2021 ngày 29 tháng 12 năm 2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Dương thì thửa đất số 285, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại ấp X, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương không tiếp giáp với đường nhưng bà Á lại thỏa thuận bao con đường đi 03m, con đường đi mà bà Á thỏa thuận là đường đi chung với các hộ dân khác, chứng cứ bà Á cung cấp (bản phôtô biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã A) càng khẳng định đất bà Á không có lối đi và lối đi mà bà Á cam kết không thuộc quyền sử dụng đất của bà Á. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 22/12/2021 bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 408 của Bộ luật Dân sự.

[5] Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn thừa nhận đã nhận ông H số tiền

150.000.000 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền 150.000.000 đồng là có căn cứ. Về lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu: như trên đã phân tích hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết, không có thiệt hại thực tế xảy ra nên các bên không phải bồi thường thiệt hại.

[6] Từ những phân tích trên xét thấy kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[7] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; Điều 296, khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- 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. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà **Nguyễn Thị Ánh**.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương.
3. Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn bà **Nguyễn Thị Á** phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án 0005491 ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện P;
- TAND huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSPA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết