TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẬU GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 156/2024/DS-PT
Ngày: 30-8-2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thọ.

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Luông.

Bà Đào Thị Thủy.

- *Thư ký phiên tòa*: Ông Nguyễn Quang Đại - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang:* Bà Dương Thanh Giềng - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 176/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 8 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2024/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 193/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trịnh Thị N, sinh năm: 1981.

Địa chỉ: Số A Đ, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Quách Thị Thùy T, Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện P, tỉnh Hậu Giang - Là đại diện theo ủy quyền (*theo văn bản ủy quyền ngày 11/4/2023),* (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Văn T1, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Chỗ ở hiện nay: Ấp M, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang, (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lương Hoàng V, địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện P, tỉnh Hậu Giang - Là đại diện theo ủy quyền (*theo văn bản ủy quyền ngày 28/8/2024),* (có mặt).

3. Người làm chứng*:* Ông Lương Hoàng V.

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Huỳnh Văn T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn bà Trịnh Thị N và người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn là bà Quách Thị Thùy T trình bày:

Vào ngày 14/10/2022 bà Trịnh Thị N có ký hợp đồng đặt cọc để mua một phần đất của ông Huỳnh Văn T1, cụ thể là phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số LTr 3-0225.QSDĐ/ do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 19/11/2002 cho hộ ông Huỳnh Văn T1, diện tích ngang 10m, dài 70m tính từ giáp ranh nhà bà Âu Thị T2, đất tọa lạc ấp L, xã L, huyện P, tỉnh Cần Thơ (nay là tỉnh Hậu Giang) với giá thỏa thuận mua bán là 560.000.000 đồng, bà N đã đặt cọc trước số tiền 220.000.000 đồng, thỏa thuận phần còn lại 340.000.000 đồng sẽ giao nhận khi công chứng là ngày 14/01/2023.

Tuy nhiên, đến ngày 14/01/2023 thì hai bên không thể công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận. Nguyên nhân dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không thể thực hiện là do tại thời điểm công chứng ngày 14/01/2023 hai bên cùng đến Ủy ban nhân dân xã L là thứ Bảy nên Ủy ban nhân dân xã không làm việc, sau đó hai bên đến Văn phòng C để thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì bị đơn ông T1 không có đầy đủ giấy tờ để thực hiện công chứng như: Sơ đồ thửa đất để tách thửa... Vì là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T1 nên bà N không thể một mình đi làm các thủ tục giấy tờ. Căn cứ Điều 5 của hợp đồng về phương thức giải quyết tranh chấp hợp đồng có nêu "Nếu đến ngày công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên A không thực hiện ký chứng thực sẽ bồi thường hợp đồng gấp hai lần số tiền đặt cọc". Qua đó lỗi dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện là của ông T1.

Nay bà Trịnh Thị N khởi kiện yêu cầu ông Huỳnh Văn T1 trả lại số tiền đã nhận cọc 220.000.000 đồng và bồi thường số tiền phạt cọc tương đương là 220.000.000 đồng, tổng cộng là 440.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lương Hoàng V trình bày:

Vào ngày 14/10/2022, ông Huỳnh Văn T1 có ký hợp đồng đặt cọc để ông T1 bán một phần đất cho bà Trịnh Thị N, cụ thể là phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số LTr 3-0225.QSDĐ/ do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 19/11/2002, phần đất ngang 10m, dài 70m tính từ giáp ranh nhà bà Âu Thị T2, toàn bộ diện tích nói trên được tính kể cả phần đất nối liền đến sông X, đất tọa lạc tại: Ấp L, xã L, huyện P, tỉnh Hậu Giang với giá thỏa thuận mua bán là 560.000.000 đồng. Ông T1 có nhận trước số tiền cọc 220.000.000 đồng, trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc ông T1 sẽ làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cá nhân và sẽ tiến hành đi công chứng là ngày 14/01/2023, bà N sẽ giao số tiền còn lại là 340.000.000 đồng.

Đến ngày 19/12/2022, thì ông T1 đã được cấp đổi 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cá nhân theo quy định. Ngày 14/01/2023, hai bên có đến Ủy ban nhân dân xã L gặp ông Nguyễn Thành M - Tư pháp xã nhưng do ngày 14/01/2023 là ngày thứ Bảy, Ủy ban nhân dân xã không làm việc và ông Nguyễn Thành M hẹn hai bên ngày thứ Hai quay lại, tức ngày 16/01/2023 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phía ông T1 đến nhưng bà N không đến. Ngày 14/01/2023 ông T1 và bà N có đến Văn phòng C ở thị trấn C, huyện C, tỉnh Hậu Giang nhưng ông T1 ngồi ở quán cà phê bên ngoài đợi, bà N đi vô Văn phòng công chứng xong trở ra nói đất không đủ hạn mức tách nên không công chứng được chứ không phải nhân viên hay công chứng viên nói đất không đủ hạn mức tách, do đó ông T1 bỏ đi về.

Nay bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị N về việc buộc bị đơn bồi thường hợp đồng đặt cọc với số tiền 440.000.000 đồng. Bởi vì lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc không thực hiện được là của bà N, căn cứ theo mục 2 Điều 3 của hợp đồng quy định bà Trịnh Thị N (bên B) có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật, nhưng bà N không thực hiện và bà N không đến Ủy ban nhân dân xã L để ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì xem như bà N bỏ tiền cọc và tự hủy hợp đồng đặt cọc.

Tại bản án sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị N đối với bị đơn ông Huỳnh Văn T1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/10/2022 giữa ông Huỳnh Văn T1 với bà Trịnh Thị N là vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Văn T1 phải trả cho bà Trịnh Thị N số tiền 220.000.000 đồng (hai trăm hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 03 tháng 7 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp nhận được đơn kháng cáo của ông Huỳnh Văn T1 đề ngày 03/7/2024 kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang. Yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết hủy bản án sơ thẩm và buộc thực hiện theo nội dung hợp đồng đã thỏa thuận.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị công nhận hiệu lực hợp đồng đặt cọc và không buộc bị đơn phải trả lại tiền cọc vì bà N đã biết, hiểu rõ thửa đất, vị trí nhưng vẫn mua. Hơn nữa bà N yêu cầu ông T1 đập nhà, sự việc này chỉ bằng lời nói.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Huỳnh Văn T1 kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/10/2022 thể hiện nội dung: *"bên nhận cọc chuyển nhượng (bên A) ông*

Huỳnh Văn T1 thỏa thuận sẽ chuyển nhượng cho bên đặt cọc chuyển nhượng (bên B) bà Trịnh Thị Ngọc p đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số LTr 3-0225 cấp ngày 19/11/2002 cho hộ ông Huỳnh Văn T1, diện tích ngang 10m, dài 70m tính từ giáp ranh nhà bà Âu Thị T2, toàn bộ diện tích nói trên được tính kể cả phần đất nối liền đến sông X, đất tọa lạc ấp L, xã L, huyện P, tỉnh Hậu Giang với số tiền 560.000.000 đồng, nên thỏa thuận làm hợp đồng đặt cọc và bà N đồng ý đưa cho ông T1 số tiền cọc 220.000.000 đồng, thỏa thuận phần còn lại 340.000.000 đồng sẽ nhận khi công chứng là ngày 14/01/2023". Hợp đồng có chữ ký của ông Huỳnh Văn T1, bà Trịnh Thị N và được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 14/10/2022. Ông T1 đã nhận cọc 220.000.000đồng.

Xét thấy: Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 14/10/2022, phần đất thỏa thuận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/11/2002 cho hộ ông Huỳnh Văn T1 nhưng chỉ có một mình cá nhân ông T1 ký hợp đồng với bà N là vi phạm điều cấm của luật, nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 123 Bộ luật dân sự.

Mặt khác, nội dung của hợp đồng đặt cọc hai bên cũng không thỏa thuận rõ số thửa, tờ bản đồ vì trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có rất nhiều thửa đất. Do vậy, đối tượng của hợp đồng mà các bên thỏa thuận là không thể thực hiện được.

Bên cạnh đó, mặc dù ông T1 không thừa nhận nguyên nhân dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được là do không đủ hạn mức tách thửa như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, theo biên bản về việc ghi nhận sự tự thỏa thuận ngày 10/4/2023 tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện P thì ông T1 trình bày: *"Việc không đủ diện tích tách thửa để bán phần đất cho bà N, tôi hoàn toàn không rõ. Thời điểm khoảng 03 ngày nữa là ngày 14/01/2023, ông M có liên lạc cho tôi nói còn đất nữa không, để bán lại cho cô N để đủ diện tích tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T1 nói lại là hết đất rồi, phần đất còn lại đã bán hết cho má ông Lương Hoàng V (bà Lê Thị H), muốn gì thì nói chuyện với ông V"*. Cũng theo biên bản trên ông Lương Hoàng V trình bày *"Sau khi làm giấy tờ đất cho chú Trọng xong, tôi có điện thoại cho cô N nói, theo bằng khoán (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì diện tích đất vườn mà cô N mua không đủ diện tích tách thửa, tôi hướng dẫn và kêu lên thổ cư ngang 4m, dài 38m thì sẽ đủ diện tích tách thửa; vào ngày 14/01/2023 được sự ủy quyền của ông T1 tại Ủy ban nhân dân xã L, ông Nguyễn Thành M đứng ra giải quyết, giải thích phần đất này phải lên thổ cư ngang 4m, dài 38m còn không thì chỉ mua với hợp đồng giấy tay. Sau đó, hai bên cũng ra Văn phòng công chứng Lâm*

Thị Lệ H1 thì cũng giải thích, trả lời với nội dung trên". Điều đó chứng tỏ khi đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng các đương sự đã biết rõ phần đất theo thỏa thuận hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng là không đủ diện tích để tách thửa sang tên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lương Hoàng V là đại diện theo ủy quyền cho bị đơn ông T1 vẫn thừa nhận khi ra Ủy ban nhân dân xã và Văn phòng công chứng đều từ chối công chứng, chứng thực vì diện tích không đủ hạn mức tách thửa do diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ còn 10m x 60m nhưng đã có phần đất thổ cư nên phần đất vườn không đủ diện tích 500m^2 để tách thửa theo Quyết định số: 32/2022/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh H.

Từ những căn cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/10/2022 giữa ông Huỳnh Văn T1 với bà Trịnh Thị N là có căn cứ.

Phía bị đơn còn cho rằng bà N biết trước sự việc xảy ra nên bà N là người vi phạm là không có căn cứ bởi đây không phải nguyên nhân làm cho hợp đồng vô hiệu.

[3] Đối với kháng cáo của ông T1 với lý do xem xét việc bà N yêu cầu ông tháo dỡ nhà tường kiên cố trên đất để giao mặt bằng cho bà N. Xét thấy hợp đồng đặt cọc các bên không đề cập đến căn nhà, hai bên cũng chưa phát sinh việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chưa thực hiện nghĩa vụ giao đất, giao số tiền còn lại. Bà N cũng không thừa nhận có việc yêu cầu ông T1 phải đập nhà. Mặt khác, ở cấp sơ thẩm, bị đơn không đề cập và không có yêu cầu phản tố yêu cầu bồi thường thiệt hại căn nhà, cấp sơ thẩm không xem xét nên cấp phúc thẩm cũng không xem xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[4] Tại phiên tòa, ông T1 không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của ông. Vì vậy, kháng cáo của ông T1 là không có căn cứ chấp nhận, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Điều 117, Điều 131, Điều 328 và Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015;

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.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Văn T1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2024/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị N đối với bị đơn ông Huỳnh Văn T1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/10/2022 giữa ông Huỳnh Văn T1 với bà Trịnh Thị N là vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Văn T1 phải trả cho bà Trịnh Thị N số tiền 220.000.000 đồng (hai trăm hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Văn T1 phải chịu là 11.000.000 đồng (Mười một triệu đồng).

Bà Trịnh Thị N phải chịu là 11.000.000 đồng (Mười một triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền 10.800.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006051 ngày 23/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang. Bà N còn phải nộp thêm 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Văn T1 phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006946 ngày 03/7/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp.

4. 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 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.

Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 30/8/2024.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang;
- Chi cục THADS huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thọ