

Bản án số: 88/2023/DS-PT

Ngày 07-6-2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Văn Nhân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thư

Bà Lê Hồng Hạnh

- *Thư ký phiên toà:* Ông Nguyễn Đăng Dung -Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước.

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

Trong các ngày 31 tháng 5 và ngày 07 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai Vụ án dân sự thụ lý số 50/2023/TLPT-DS ngày 29 tháng 3 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 44/2022/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 71/2023/QĐXXPT-DS ngày 20 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Huỳnh Huy H**, sinh năm 1978 “vắng mặt”

Nơi cư trú tại địa chỉ: Ấp Q, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước

Ủy quyền tham gia tố tụng cho ông **Vũ Công T**, sinh năm 1997 “có mặt”

Nơi cư trú tại địa chỉ: Hẻm 167 đường Nguyễn Thị Minh K, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương

-*Bị đơn:* Ông **Đinh Văn H1**, sinh năm 1952 “có mặt”

Nơi cư trú tại địa chỉ: Ấp 5, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước

Ủy quyền tham gia tố tụng cho ông **Bùi Văn Đ**, sinh năm 1977 “có mặt”

Nơi cư trú tại địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương

-*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông **Đinh Xuân T2**, sinh năm 1981 “có mặt”

2. Ông **Đinh Tiến D**, sinh năm 1986 “vắng mặt”

Cùng nơi cư trú tại địa chỉ: Ấp 5, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước
-Người kháng cáo: Bị đơn ông **Đinh Văn H1**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Vào ngày 24 tháng 02 năm 2021 tại ấp 5, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước, giữa nguyên đơn ông Huỳnh Huy H (Bên B) và bị đơn ông Đinh Văn H1 (Bên A) có thoả thuận, ký bằng văn bản với tiêu đề “*Hợp đồng đặt cọc (V/v Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất)*”, theo đó nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền 02 tỷ đồng để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đối tượng là 01 Thửa đất số 676-Tờ bản đồ số 29-Diện tích: 1.966,8m², trong đó có 100 m² đất ở nông thôn, còn lại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp 5, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước, đã được cấp “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” số CO 017140, số vào sổ cấp GCN: CS06246 ngày 21 tháng 8 năm 2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho hộ ông Đinh Văn H1. Hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng là 11 tỷ đồng, ngày 24/2/2021 nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn 02 tỷ đồng, số tiền còn lại 09 tỷ đồng. Thời hạn đặt cọc là 60 ngày, kể từ ngày 24/2/2021 đến ngày 24/4/2021. Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A. Hai bên còn thoả thuận về hậu quả của việc vi phạm hợp đồng đặt cọc như sau: “*Bên A cam kết tài sản trên thuộc sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và bên A cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan, tổ chức, cá nhân nào. Sau khi Hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thoả thuận trên nếu Bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho Bên B, thì Bên A phải bồi thường cho Bên B gấp 03 lần số tiền Bên B đã đặt cọc cho Bên A. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường=06 tỷ đồng. Ngược lại nếu Bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên.*”. Quá trình thực hiện Hợp đồng đặt cọc trên, nguyên đơn cho rằng bị đơn có lỗi vi phạm Hợp đồng đặt cọc do ngày 24/4/2021 bị đơn đã không đến Văn phòng công chứng Huỳnh Hùng Dũng tại địa chỉ số 156, đường Nguyễn Huệ, khu phố Phú Nghĩa, phường Phú Đức, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước để làm thủ tục công chứng và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên nguyên đơn không thể tiến hành ký kết hợp đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn nữa và yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 02 tỷ đồng mà bị đơn đã nhận. Sau đó, nguyên đơn còn yêu cầu bổ sung về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 24 tháng 2 năm 2021 là vô hiệu do Thửa đất đặt cọc là của cả hộ gia đình nhưng thiếu việc uỷ quyền nhận đặt cọc bằng văn bản của thành viên hộ gia đình là con trai của bị đơn là ông Đinh Tiến D.

Tuy nhiên, bị đơn ông Đinh Văn H1 không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Huy H với lý do bị đơn không vi phạm hợp đồng đặt cọc, từ đó cho đến nay bị đơn và các con trai của bị đơn là các ông Đinh Xuân T2, Đinh Tiến D vẫn mong muốn tiếp tục ký kết hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn không muốn tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa do sau thời điểm thỏa thuận đặt cọc thì giá đất đi xuống nhanh và thấp quá nên thực tế nguyên đơn tự nguyện bỏ cọc, do đó nguyên đơn đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 24 tháng 2 năm 2021 nên nguyên đơn phải chịu mất số tiền 02 tỷ đồng đặt cọc theo thỏa thuận đã cam kết cụ thể, rõ ràng “*Sau khi Hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên... nếu Bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên.*”.

Tại Bản án số 44/2022/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Huy H, tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/2/2021 được ký kết giữa nguyên đơn ông Huỳnh Huy H và bị đơn ông Đinh Văn H1 vô hiệu, buộc bị đơn ông Đinh Văn H1 trả lại cho nguyên đơn ông Huỳnh Huy H số tiền nhận đặt cọc 02 tỷ đồng. Ngoài ra, còn quyết định về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, biện pháp đảm bảo thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30 tháng 11 năm 2022, bị đơn ông Đinh Văn H1 có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên theo hướng không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Huy H do nguyên đơn vi phạm Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 24 tháng 2 năm 2021 giữa nguyên đơn và bị đơn.

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

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên toà, 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 không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đinh Văn H1, giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước nhận định như sau:

[1] Vụ án này do có kháng cáo của bị đơn ông Đinh Văn H1 theo thủ tục phúc thẩm thuộc thẩm quyền giải quyết phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước theo Điều 38 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Đinh Văn H1, thấy rằng:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Huy H yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 24 tháng 2 năm 2021 giữa nguyên đơn ông Huỳnh Huy H và bị đơn ông Đinh Văn H1:

Theo Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 24 tháng 2 năm 2021 giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận cụ thể, rõ ràng như sau: “*Bên A cam đoan đồng ý tất cả các thành viên trong gia đình...Bên A cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có*

đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và Bên A cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan, tổ chức, cá nhân nào.”. Thực tế đối tượng của Hợp đồng đặt cọc trên là Thửa đất thuộc quyền sử dụng đất của hộ sử dụng đất gồm bị đơn và 02 người con trai của bị đơn ông Đinh Văn T1, ông Đinh Tiến D, việc nhận đặt cọc của bị đơn đối với nguyên đơn đều có sự đồng ý bằng lời nói của 02 người con trai của bị đơn ông Đinh Văn T1, ông Đinh Tiến D và Thửa đất trên thực tế cũng không có tranh chấp hay ai có ý kiến gì cả. Hơn nữa, theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bắt buộc các bên phải ký kết bằng văn bản. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc trên đều trên cơ sở tự nguyện của các bên và đúng quy định của pháp luật, các bên đều hiểu biết được điều kiện và tình trạng pháp lý của thửa đất, đúng với ý chí mong muốn của hai bên nên không bị vô hiệu theo quy định của pháp luật mà Hợp đồng đặt cọc có hiệu lực và bắt buộc các bên phải tuân thủ.

Về vi phạm Hợp đồng đặt cọc, theo Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 24 tháng 2 năm 2021 giữa nguyên đơn và bị đơn có thoả thuận như sau: “*Thời hạn đặt cọc là: 60 (ngày), kể từ ngày 24/02/2021 đến hết.....giờ, ngày 24/04/2021. Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với Bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, Bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A.*”. Như vậy, căn cứ theo Điều 3 trên của Hợp đồng đặt cọc thì các bên chỉ mới thoả thuận chung chung mà không có thoả thuận thời điểm cụ thể, rõ ràng, chi tiết như vào lúc mấy giờ, buổi trưa hay buổi chiều, tại đâu, Văn phòng công chứng nào, địa chỉ..., để các bên cùng thực hiện làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên nếu sau ngày 24/4/2021 mà bị đơn vẫn có thiện chí tiếp tục ký kết hợp đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn thì bị đơn không có vi phạm hợp đồng được thoả thuận tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc trên, còn nguyên đơn cho rằng ngày 24/4/2021 bị đơn không đến Văn phòng công chứng Huỳnh Hùng Dũng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bị đơn vi phạm thoả thuận trong Hợp đồng đặt cọc là không có căn cứ.

Ngoài ra, trong Hợp đồng đặt cọc, các bên còn thoả thuận: “*Trong quá trình thực hiện nếu có gì trở ngại thì hai bên cùng nhau bàn bạc, thoả thuận dựa trên tinh thần tôn trọng quyền lợi lẫn nhau.*”. Tuy nhiên, thực tế trước khi tiến hành khởi kiện thì giữa nguyên đơn và bị đơn cũng chưa có việc bàn bạc, trao đổi với nhau để làm rõ tại sao chưa cùng nhau ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được là có thiếu sót, thể hiện sự không thiện chí của nguyên đơn về việc mong muốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm Hợp đồng đặt cọc và khi các bên ký kết Hợp đồng đặt cọc thì chưa có việc uỷ quyền nhận đặt cọc bằng văn bản của con bị đơn là ông Đinh Tiến D nên nguyên đơn lấy các lý do đó yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc vô hiệu là không có căn cứ và không đúng với quy định của pháp luật nên không được chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Huy H yêu cầu buộc bị đơn ông Đinh Văn H1 trả lại số tiền đặt cọc 02 tỷ đồng:

Theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 24 tháng 2 năm 2021 giữa nguyên đơn và bị đơn có thoả thuận cụ thể, rõ ràng như sau: *Sau khi Hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thoả thuận trên nếu Bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho Bên B, thì Bên A phải bồi thường cho Bên B gấp 03 lần số tiền Bên B đã đặt cọc cho Bên A. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường=06 tỷ đồng. Ngược lại nếu Bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên*”. Như vậy, căn cứ vào thoả thuận giữa nguyên đơn và bị đơn về hậu quả của việc vi phạm Hợp đồng đặt cọc trên thì do nguyên đơn vi phạm hợp đồng vì thực tế nguyên đơn không muốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn nữa do giá đất đi xuống nhanh và quá thấp nên nguyên đơn phải chịu mất số tiền 02 tỷ đồng mà nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 02 tỷ đồng là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.3] Từ những cơ sở và lập luận nêu trên, xét thấy Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Huy H là không có căn cứ, không đúng thực tế khách quan và không đúng thoả thuận của các bên trong Hợp đồng đặt cọc trên nên cần phải chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Đinh Văn H1, sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đinh Văn H1, giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm nêu trên không được chấp nhận.

[4] Án phí và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

[4.1] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Huy H không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đinh Văn H1 được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4.2] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 02 triệu đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Huy H không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ số tiền 02 triệu đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đinh Văn H1,

Sửa toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 44/2022/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước.

2. Căn cứ Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015,

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Huy H về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 24 tháng 2 năm 2021 giữa nguyên đơn ông Huỳnh Huy H và bị đơn ông Đinh Văn H1.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Huy H về việc yêu cầu buộc bị đơn ông Đinh Văn H1 phải trả lại cho nguyên đơn số tiền mà nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn là 02 tỷ đồng.

3. Án phí và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Căn cứ các điều 147, 148, 157 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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,

3.1. Về án phí:

3.1.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Huỳnh Huy H phải nộp 72 triệu đồng, được khấu trừ vào số tiền 18.000.000 đồng tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp theo Biên lai thu án phí, lệ phí Tòa án số 023701 ngày 24/5/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện H, còn lại 54 triệu đồng nguyên đơn ông Huỳnh Huy H phải nộp tiếp cho đầy đủ.

3.1.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Đinh Văn H1 không phải nộp và được trả lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014290 ngày 07 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

3.2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc nguyên đơn ông Huỳnh Huy H phải nộp 02 triệu đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 02 triệu đồng mà nguyên đơn đã nộp nên nguyên đơn đã thực hiện xong.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước;
- Tòa án nhân dân huyện H;
- Chi cục Thi hành án Dân sự huyện H;
- Những người tham gia tố tụng;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án nhân dân tối cao;
- Lưu HS, TDS, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Văn Nhân

