

Bản án số: **66/2023/DS-PT**
Ngày 05-5-2023
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 PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Việt Phong

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Nga

Ông Bùi Thanh Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Ông Hà Văn Hiến- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 22/2023/TLST- DS ngày 20 tháng 02 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 04 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 53A/2023/QĐXXPT-DS ngày 04 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Bà Hồ Thị Tr, sinh năm 1983; Địa chỉ: Tổ 7, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

***Bị đơn:** Ông Trần Đức Th, sinh năm 1976; Địa chỉ: Tổ 2, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Lê Hồng Ph - Luật sư của Văn phòng luật sư Hằng Luật Lê Ph thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bình Phước. Địa chỉ: Khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Đức Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Hồ Thị Tr trình bày:

Ngày 15/4/2022 giữa bà Hồ Thị Tr và Ông Trần Đức Th có thỏa thuận và ký kết một hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng thì bà Tr đặt cọc cho ông Th số tiền 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng) để nhận chuyển nhượng thửa đất số 621, tờ bản đồ số 7, diện tích 439,6m², địa chỉ tại ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước, giá trị chuyển nhượng

thửa đất là 2.100.000.000đ (hai tỷ một trăm triệu đồng), thời hạn đặt cọc tới ngày 23/5/2022 hai bên sẽ tới Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật. Hợp đồng còn có điều khoản quy định ông Th phải giao đất đúng vị trí, đúng diện tích, ranh giới đất phải rõ ràng không tranh chấp, không quy hoạch và phải cắm mốc trước ngày công chứng. Tới ngày 23/5/2022 ông Th vẫn không tiến hành cắm mốc giao đất theo thỏa thuận, bà Tr kiểm tra thì phát hiện thửa đất bị sai hiện trạng, ranh giới bị chồng lấn qua thửa đất liền kề nên bà Tr không tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất theo thỏa thuận.

Bà Tr yêu cầu ông Th phải trả lại số tiền đã đặt cọc là 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng) và phạt cọc số tiền là 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng), tổng cộng là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng). Ngoài ra bà Tr còn yêu cầu ông Th phải trả cho bà số tiền chi phí đo đạc đất tranh chấp là 2.260.000đ (hai triệu hai trăm sáu mươi nghìn đồng).

Bị đơn ông Trần Đức Th trình bày:

Ông Th thống nhất việc thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng đất như bà Tr đã trình bày. Tại thời điểm đặt cọc thì mục đích của bà Tr là lướt sóng (tức là sau khi đặt cọc cho ông Th bà Tr sẽ tìm người khác bán lại để hưởng chênh lệch), do không lướt sóng được nên bà Tr tìm cách đòi lại tiền cọc. Thực tế thì thửa đất giao dịch không có ai tranh chấp, ranh giới rõ ràng, các chủ đất giáp ranh đều công nhận ranh giới. Việc bà Tr không công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất đã gây thiệt hại cho ông Th rất nhiều, vì vậy ông Th không đồng ý trả lại tiền đặt cọc và bồi thường tiền cọc cho bà Tr theo như bà Tr yêu cầu. Ông Th đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 04 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

“1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Tr. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị Tr và ông Trần Đức Th đối với thửa đất số 621, tờ bản đồ số 7, địa chỉ tại Ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước bị vô hiệu. Buộc ông Trần Đức Th phải trả cho bà Hồ Thị Tr 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng) tiền cọc.

Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng) của bà Hồ Thị Tr đối với ông Trần Đức Th.

Buộc ông Trần Đức Th phải trả cho bà Hồ Thị Tr ½ số tiền chi phí đo đạc đất tranh chấp là 1.130.000đ (một triệu một trăm ba mươi nghìn đồng)...”.

Ngoài ra còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 06/01/2023, bị đơn ông Trần Đức Th có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm trên, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo

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

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, 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 HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 của BLTT DS năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Đức Th; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Th nộp trong hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn, thấy rằng:

[2.1] Về hình thức của hợp đồng đặt cọc: Việc ký kết hợp đồng của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó hợp đồng đặt cọc có hiệu lực.

[2.2] Xét thửa đất số 621, tờ bản đồ số 7 là đối tượng của Hợp đồng đặt cọc giữa bà Tr và ông Th. Thửa đất này được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Tiến D vào ngày 19/5/2021. Đến ngày 04/5/2022 ông Phạm Tiến D ký Hợp đồng ủy quyền sử dụng đất cho ông Trần Đức Th, hợp đồng ủy quyền này được công chứng tại Văn phòng công chứng Vũ Thị L, tỉnh Bình Phước. Như vậy, tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022 ông D chưa ký Hợp đồng ủy quyền cho ông Th. Do đó, ông Th chưa có quyền giao dịch đối với thửa đất nêu trên.

[2.3] Xét hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022: Hợp đồng đặt cọc này có thỏa thuận nội dung *“đất đúng vị trí, diện tích, không tranh chấp quy hoạch, cấm mốc trước khi công chứng”*. Tuy nhiên phía người nhận cọc là ông Th không phù hợp với người nhận chuyển nhượng là bà Tr để đo đạc, cấm mốc trước khi tiến hành ký kết và công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất. Mặt khác, theo kết quả đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B thực hiện ngày 10/10/2022 thì ranh giới, mốc giới của thửa đất bị sai lệch không trùng khớp với ranh giới, mốc giới thực tế sử dụng đất; diện tích thực của thửa đất bị giảm 2,9m²; có 79,3m² đất thuộc thửa đất số 621 đang do chủ sử dụng đất liền kề là thửa 643 sử dụng. Như vậy, diện tích đất, ranh giới đất không đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã vi phạm thỏa thuận *“đất đúng vị trí, diện tích”* ghi trong hợp đồng đặt cọc, làm cho mục đích không đạt được nên thuộc trường hợp bị nhầm lẫn và có đối tượng không thể thực hiện được.

Do đó, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất giữa bà Hồ Thị Tr và ông Trần Đức Th đối với thửa đất số 621, tờ bản đồ số 7, địa chỉ tại ấp T, xã T, thị xã

B, tỉnh Bình Phước bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 407, 408, 126 Bộ luật dân sự.

[2.4] Xét hậu quả của hợp đồng:

Trong quá trình giải quyết phúc thẩm, nguyên đơn bà Tr thừa nhận, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, bà được ông Th cho xem bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biết được chủ sử dụng đất tên ông Phạm Tiến D. Mặt khác, thời điểm đặt cọc, ông Th cũng không đưa cho bà xem hợp đồng ủy quyền giữa ông Th với ông D. Do đó, xét về lỗi khi hợp đồng vô hiệu thì bà Tr cũng có lỗi khi biết ông Th không phải chủ sử dụng đất, cũng không được chủ đất ủy quyền thực hiện việc nhận đặt cọc, chuyển nhượng nhưng vẫn cố tình ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Trần Đức Th. Như vậy, bà Tr cũng có lỗi.

Đối với ông Th, tại thời điểm đặt cọc ông Th không phải là chủ sử dụng đất, cũng chưa được chủ sử dụng đất ủy quyền nên việc ký kết hợp đồng đặt cọc và nhận cọc là không đúng theo quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, ông Th cũng có lỗi.

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do cả hai bên đều có lỗi ngang nhau nên ông Th phải hoàn trả cho bà Tr số tiền đã nhận cọc là 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng). Hợp đồng chưa phát sinh thiệt hại nên không ai phải bồi thường.

Từ những nhận định nêu trên HĐXX xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Tr là có căn cứ đúng theo quy định của pháp luật.

[2.5] Xét yêu cầu về chi phí đo đạc đất của bà Tr: Bà Tr yêu cầu ông Th phải trả số tiền 2.260.000đ (hai triệu hai trăm sáu mươi nghìn đồng) tiền chi phí đo đạc đất tranh chấp. Do hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu nên chi phí này mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ là: 1.130.000đ (một triệu một trăm ba mươi nghìn đồng), ông Th phải hoàn trả cho bà Tr 1.130.000đ (một triệu một trăm ba mươi nghìn đồng).

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Đức Th, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 04 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Phước.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo Quyết định của bản án sơ thẩm.

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

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Đức Th.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 04 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng các Điều 328, 407, 408, 126, 131 Bộ luật dân sự; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Tr.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị Tr và ông Trần Đức Th đối với thửa đất số 621, tờ bản đồ số 7, địa chỉ tại ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước bị vô hiệu.

Buộc ông Trần Đức Th phải trả cho bà Hồ Thị Tr 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) tiền cọc.

2. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của bà Hồ Thị Tr đối với ông Trần Đức Th.

3. Buộc ông Trần Đức Th phải trả cho bà Hồ Thị Tr $\frac{1}{2}$ số tiền chi phí đo đạc đất tranh chấp là 1.130.000 đồng (một triệu một trăm ba mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền) nếu bên phải thi hành chậm thi hành thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải bù 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 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Đức Th phải chịu 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

Bà Hồ Thị Tr phải chịu 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.500.000đ (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002702 ngày 02/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Phước.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Đức Th phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002785, ngày 06 tháng 01 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Phước.

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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND thị xã B;
- CCTHADS thị xã B;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

(Đã ký)

Lê Viết Phong