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

Bản án số: 77/2023/DS-PT
Ngày: 25/5/2023

V/v: "Tranh chấp hợp 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 Bùi Văn Bình

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Viết Hùng

Ông Phạm Tiến Hiệp

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Bà Đào Thị Tân – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 17/5/2023 và 25/5/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 25/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 3 năm 2023 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DSST ngày 19/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 63/2023/QĐXXPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 71/2023/QĐ-PT ngày 19/4/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trương Văn Q, sinh năm 1982; Địa chỉ: Khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

Bị đơn: Ông Bồ Văn T, sinh năm 1965; bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962; Cùng địa chỉ: Ấp Thạnh Đông, xã Lộc Tấn, huyện L, tỉnh Bình Phước. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hoàng Anh, sinh năm 1990; Địa chỉ: 475/28 Hai Bà Trưng, phường V, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Bồ Văn T:

1. Ông Nguyễn Q, sinh năm 1991; địa chỉ: phường 8, quận G, thành phố Hồ Chí Minh; (Có mặt)

2. Ông Nguyễn Thiện H, sinh năm 1986; địa chỉ: 13/1 Cách Mạng Tháng Tám, phường 5, quận T, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn ông Bồ Văn T và bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 25/06/2021 ông Q và ông T, bà H là vợ ông T có ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là cây cao su, thửa đất chuyển nhượng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Địa chỉ thủa đất tại: Ấp Thạnh Phú, xã Lộc Thạnh, huyện L

Giá chuyển nhượng thưa đất là 3.400.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận như sau

Ngày 25/6/2021 ông Q đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng

Ngày 10/8/2021 thanh toán số tiền còn lại là 3.000.000.000 đồng

Đến ngày 10/8/2021 ông Q có gọi điện thoại cho ông T xin hoãn lại việc thanh toán số tiền còn lại thì ông T đồng ý. Đến ngày 14/9/2021 ông T có điện thoại nhắc ông Q thanh toán số tiền còn lại thì ông Q xin khất lại qua tháng sẽ trả. Đến ngày 18/9/2021 ông T điện thoại cho ông Q thì ông Q xin khất đến cuối tháng sẽ trả cho ông T thì ông T cũng đồng ý

Sáng ngày 15/10/2021 ông T điện thoại cho ông Q thì ông Q khất đến ngày 20/10/2021 sẽ trả cho ông T 2.000.000.000 đồng còn lại 1.000.000.000 đồng thì đến cuối tháng 11/2021 sẽ trả hết cho ông T thì ông T không đồng ý và đòi hủy hợp đồng, đến buổi chiều ngày 15/10/2021 ông Q có vào nhà ông T thương lượng với vợ cH ông T xin lại số tiền đã đặt cọc 400.000.000 đồng nhưng ông T không đồng ý trả lại nên ông Q đã đề nghị sẽ trả cho vợ cH ông T 03 tỷ đồng trong ngày 15/10/2021 nhưng ông T cũng không đồng ý.

Nên ông Q có đơn khởi kiện buộc vợ cH ông T và bà H trả lại cho ông Q số tiền 400.000.000 đồng mà ông Q đã đặt cọc cho vợ cH ông T.

Khi ông Q và ông T, bà H thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2021 chuyển nhượng thửa đất của vợ cH ông T thì ông Q biết thửa đất của vợ cH ông T bà H chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông T nói rằng thửa đất này vợ cH ông T khai phá đã lâu nên ông Q vẫn mua và nhận làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Q trình bày lý do vì sao theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì đấn ngày 10/8/2021 ông Q phải có nghĩa vụ trả cho vợ cH ông T 03 tỷ đồng nhưng đến ngày 15/10/2021 ông Q vẫn chưa trả số tiền này cho vợ cH ông T tại vì do đến ngày 10/8/2021 thì dịch Covic bùng phát nên ông Q chưa có đủ số tiền 03 tỷ trả cho ông T do đó ông Q có điện thoại cho ông T xin khất lại thì ông T nói là để ông T xem xét. Đến ngày 15/10/2021 ông Q có điện thoại cho ông T đề nghị với ông T là vào ngày 20/10/2021 ông Q sẽ trả cho ông T 02 tỷ đồng còn 01 tỷ đồng hẹn đến cuối tháng 11/2021 sẽ trả hết cho ông T thì ông T trả lời để

ông T xem xét, đến khoảng 01 tiếng đồng hồ sau ông T điện thoại lại cho ông Q nói là ông T hủy bỏ hợp đồng

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không sửa đổi, bổ sung yêu cầu gì thêm.

- Tại phiên tòa bị đơn ông Bồ Văn T vắng mặt nhưng trong bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án ông Bồ Văn T trình bày:

Ngày 25/06/2021 ông Q và ông T, bà H là vợ ông T có ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là cây cao su, lúc ký hợp đồng đặt cọc thì thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Địa chỉ thửa đất tại: Ấp Thạnh Phú, xã Lộc Thạnh, huyện L

Giá chuyển nhượng thưa đất là 3.400.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận như sau

Ngày 25/6/2021 ông Q đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng

Ngày 10/8/2021 thanh toán số tiền còn lại là 3.000.000.000 đồng.

Khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông Q có giao cho ông T và bà H 400.000.000 đồng tiền cọc vào ngày 25/6/2021

Đến ngày 10/8/2021 ông Q có gọi điện thoại cho ông T xin hoãn lại việc thanh toán số tiền còn lại thì ông T trả lời để ông T xem xét lại. Đến ngày 14/9/2021 ông T có điện thoại nhắc ông Q thanh toán số tiền còn lại thì ông Q xin khất lại qua tháng sẽ trả. Đến ngày 18/9/2021 ông T điện thoại cho ông Q thì ông Q xin khất đến cuối tháng sẽ trả cho ông T thì ông T trả lời để không đồng ý

Đến ngày 15/10/2021 ông T điện thoại cho ông Q thì ông Q khất đến ngày 20/10/2021 sẽ trả cho ông T 2.000.000.000 đồng còn lại 1.000.000.000 đồng thì đến cuối tháng 11/2021 sẽ trả hết cho ông T thì ông T không đồng ý và đòi hủy hợp đồng. Sau đó ông Q có thương lượng với vợ cH ông T xin lại số tiền đã đặt cọc 400.000.000 đồng nhưng ông T không đồng ý trả lại

Nay ông Q có đơn khởi kiện buộc vợ cH ông T và bà H trả lại cho ông Q số tiền 400.000.000 đồng mà ông Q đã đặt cọc cho vợ cH ông T thì ông T không đồng ý vì ông Q vi phạm về thời hạn thanh toán số tiền 03 tỷ đồng

Ông T trình bày lý do vì sao vào ngày 15/10/2021 ông tuyên bố hủy bỏ hợp đồng đặt cọc gữa ông Q với vợ cH ông T, bà H ký ngày 25/6/2021 tại vì bên phía ông Q vi phạm hợp đồng về thời hạn thanh toán cho vợ cH tôi 03 tỷ đồng còn lại. Khi vợ cH ông T nhận tiền cọc của ông Q thì ông T cũng thỏa thuận mua đất của người khác là ông Lê Ngọc Thắng có địa chỉ tại: Ấp 5, xã Tân Hiệp, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương vào ngày 12/7/2021, thửa đất có địa chỉ tại ấp Bù Núi B, xã Lộc Tấn có diện tích 3,2 ha (thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) với giá 04 tỷ đồng, số tiền ông T đặt cọc cho ông Thắng là 500.000.000 đồng. Do ông Q không trả cho ông T số tiền 03 tỷ đồng nên ông T không có tiền trả cho ông Thắng theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc giữa ông T và ông Thắng ngày 12/7/2021 do đó ông T bị mất 500.000.000 đồng.

Hiện tại thửa đất mà vợ cH ông T thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Q thì đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ cH ông T vào ngày 22/4/2022

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày*: Bà H thống nhất như lời trình bày của ông T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 19/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 25/6/2021 giữa ông Trương Văn Q với ông Bồ Văn T, bà Nguyễn Thị H vô hiệu

Buộc ông Bồ Văn T và bà Nguyễn Thị H phải liên đới trả lại cho ông Trương Văn Q số tiền: 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 03/01/2023 bị đơn ông Bồ Văn T và bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Các luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 19/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện L do vi phạm tố tụng hoặc bác yêu cầu khởi kiện của ông Q.

Các bên đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bồ Văn T và bà Nguyễn Thị H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 19/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Bồ Văn T và bà Nguyễn Thị H, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo Đơn khởi kiện của nguyên đơn, bản tự khai của các đương sự, lời trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định: Ngày 25/06/2021 ông Q và ông T, bà H là vợ ông T có ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là cây cao su, thửa đất chuyển nhượng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Địa chỉ thửa đất tại: Ấp Thạnh Phú, xã Lộc Thạnh, huyện L

Giá chuyển nhượng thửa đất là 3.400.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận có nội dung như sau:

Ngày 25/6/2021 ông Q đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng

Ngày 10/8/2021 thanh toán số tiền còn lại là 3.000.000.000 đồng.

Khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông Q có giao cho ông T và bà H 400.000.000 đồng tiền cọc vào ngày 25/6/2021

Xét thấy thửa đất mà vợ cH ông Bồ Văn T và bà Nguyễn Thị H khi ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho ông Trương Văn Q vào ngày 25/6/2021 chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Q và vợ cH ông T, bà H vẫn ký kết hợp đồng đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với vợ cH ông T, bà H vào ngày 10/8/2021. Do thửa đất này vợ cH ông T, bà H chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông T và bà H vẫn ký kết hợp đồng đặt cọc và nhận số tiền cọc của ông Q 400.000.000 đồng vào ngày 25/6/2021 và thỏa thuận đến ngày 10/8/2021 sẽ làm thủ tục ký hợp đồng có công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với thửa đất nêu trên là đúng quy định của pháp luật, không đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định về một trong những điều kiện để được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó là người sử dụng đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do phần đất các bên thỏa thuận đặt cọc chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, căn cứ vào Điều 123 BLDS 2015 quy định: "*Điều 123. Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội: Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu…..*" Nên hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2021 giữa ông

Trương Văn Q với vợ cH ông Bồ Văn T, bà Nguyễn Thị H bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật quy định về một trong những điều kiện để được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó là người sử dụng đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Do hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điển hợp đồng được ký kết. Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do ông T và bà H đã nhận của ông Q 400.000.000 đồng tiền đặt cọc vào ngày 25/6/2021 nên ông T và bà H phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Q số tiền 400.000.000 đồng. Như án sơ thẩm đã quyết định là đúng với quy định của pháp luật.

Khi ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2021 thì ông Q biết thửa đất của vợ cH ông T, bà H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hai bên vẫn ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên vào ngày 10/8/2021 nên hai bên đều có lỗi ngang nhau. Tuy nhiên, ông Q không yêu cầu phạt cọc cho nên không đặt ra vấn đề giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, luật sư và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh cho yêu cầu của mình, do đó yêu cầu này không có cơ sở.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Q được chấp nhận nên nguyên đơn ông Trương Văn Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn ông Bồ Văn T và bà Nguyễn Thị H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn ông Bồ Văn T và bà Nguyễn Thị H được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn ông Q phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Bồ Văn T và bà Nguyễn Thị H;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DSST ngày 19/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g, khoản 1, Điều 40, điểm d, Điều 40 khoản 1 Điều 228, Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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.

Áp dụng các điều 123, Điều 131, Điều 328, Điều 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 25/6/2021 giữa ông Trương Văn Q với ông Bồ Văn T, bà Nguyễn Thị H vô hiệu.

Ông Bồ Văn T và bà Nguyễn Thị H phải liên đới trả lại cho ông Trương Văn Q số tiền: 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bồ Văn T và bà Nguyễn Thị H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 20.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Nguyên đơn ông Trương Văn Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Trương Văn Q: Số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0009738 ngày 24/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bình Phước.

3/ Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn ông Bồ Văn T và bà Nguyễn Thị H phải liên đới trả cho ông Trương Văn Q số tiền: 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng)

4/ Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Bồ Văn T và bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Đước khấu trừ vào biên lai tạm ứng án phí số 0010236 ngày 11/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bình Phước.

5/ Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thi hành án 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 năm 2015.

5/ Trong 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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND, VKSND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Bùi Văn Bình