

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 51/2023/DS-PT
Ngày: 26-4-2023
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 THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Quân.

Các Thẩm phán: Ông Lương Thanh Chín, ông Nguyễn Văn Thành.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Phương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Phương Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 02 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/DS-ST ngày 23/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện A bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1970 và bà Phan Thị Bảo C, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: Khu phố 5, phường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Bị đơn: Ông Ngô Văn M, sinh năm 1971 và bà Ngô Thị B, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ: Thôn 3, xã S, huyện A, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa các đương sự đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 22/5/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/6/2022 và tại bản khai nguyên đơn ông Đỗ Văn T, bà Phan Thị Bảo C trình bày:

Đầu năm 2022, vợ chồng ông, bà có thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 9.600m² của ông Ngô Văn M và bà Ngô Thị B. Các thửa đất nhận chuyển nhượng đã được UBND huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 371765 ngày 07/02/2007, số AH 371764 ngày 07/02/2007, số AH 483220 ngày 20/3/2007 cấp cho ông Nguyễn Minh B1, bà Nguyễn Thị Đ, và đã được

sang tên cho bà Ngô Thị B. Vợ chồng ông, bà biết hiện nay có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng không biết chính xác là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào. Giá chuyển nhượng là 5.100.000.000 đồng.

Ngày 25/3/2022, vợ chồng ông, bà có giao số tiền 200.000.000đồng và lập Hợp đồng (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) cùng ngày với nội dung giao số tiền 200.000.000 đồng làm niềm tin. Niềm tin là thỏa thuận sẽ chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên, khi chuyển nhượng đất thì tiền này sẽ trừ vào tiền chuyển nhượng, còn không chuyển nhượng được thì phải trả lại cho ông, bà. Khoảng 01 tháng sau (ông, bà không nhớ chính xác ngày nào), vợ chồng ông, bà đến làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng khi ra văn phòng công chứng thì không thực hiện được do không có bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì đang thế chấp tại Ngân hàng. Theo ông, bà trách nhiệm đưa ra bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của ông M, bà B, không có việc thỏa thuận đưa trước 3.000.000.000 đồng để lấy bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp trong ngân hàng ra. Do đó ông M, bà B có nói lập Vi bằng cũng như lập hợp đồng giấy tay nhưng vợ chồng ông, bà không đồng ý vì không đúng quy định pháp luật. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có mục đích lúa thì do vợ chồng ông, bà không phải hộ nông nghiệp nên cũng không thực hiện được việc chuyển nhượng, ông bà có thỏa thuận giao cho ông M, bà B chuyển đổi mục đích sử dụng đất nhưng ông M, bà B không đồng ý.

Do không thực hiện được việc chuyển nhượng nên ông, bà có đến nhà để đòi lại tiền theo Hợp đồng niềm tin trên nhưng ông M, bà B không đồng ý trả lại.

Do không thể thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông Đỗ Văn T, bà Phan Thị Bảo C yêu cầu:

- Hủy hợp đồng đề ngày 25/3/2022;

- Buộc ông Ngô Văn M, bà Ngô Thị B phải trả lại số tiền 200.000.000đồng cho vợ chồng ông, bà.

Bị đơn ông Ngô Văn M, bà Ngô Thị B trình bày: Vợ chồng ông, bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T, bà C diện tích đất khoảng 9.600m² thuộc các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông T, bà C đã nộp tại hồ sơ với số tiền 5.100.000.000đồng, khi đó có thỏa thuận giao trước số tiền 3.000.000.000 đồng để vợ chồng ông, bà lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng. Ngày 25/3/2022, vợ chồng ông, bà có nhận số tiền 200.000.000 đồng và ông M đại diện ký vào Hợp đồng (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) với nội dung nhận tiền làm niềm tin. Niềm tin là ông, bà không bán diện tích đất đã thỏa thuận cho người khác nhưng nếu ông T, bà C không mua đất thì mất số tiền này. Do công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được nên không thể thực hiện được việc chuyển nhượng, lý do không công chứng hợp đồng chuyển nhượng được là do các bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng.

Do, vợ chồng ông, bà thực hiện đúng niềm tin không chuyển nhượng đất cho người khác nên ông, bà không đồng ý trả lại số tiền 200.000.000đồng cho nguyên đơn.

Sau khi hòa giải không thành, ngày 23/12/2022, Tòa án nhân dân huyện A đã đưa vụ án ra xét xử tại bản án số 30/2022/DS-ST, quyết định:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 123, Điều 131, Điều 320, Điều 328, Điều 407 Bộ luật Dân sự.

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn T, bà Phan Thị Bảo C đối với ông Ngô Văn M, bà Ngô Thị B về việc “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc”.

Tuyên bố Hợp đồng (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ngày 25/3/2022 giữa ông Đỗ Văn T, bà Phan Thị Bảo C và ông Ngô Văn M là vô hiệu.

Buộc ông Ngô Văn M, bà Ngô Thị B có nghĩa vụ trả cho ông Đỗ Văn T, bà Phan Thị Bảo C số tiền đặt cọc 200.000.000đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp có quy định khác.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự và việc thi hành án dân sự.

Ngày 29/12/2022, bị đơn ông Ngô Văn M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn ông Ngô Văn M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Nguyên đơn: Không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện sát nhân dân tỉnh Bình Thuận: Việc tuân theo pháp luật trong vụ án, Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật;

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Văn M, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/DS-ST ngày 23/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện A, đồng thời điều chỉnh cách tuyên theo hướng hủy hợp đồng ngày 25/3/2022.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết luận tranh tụng và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận về việc giải quyết vụ án;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và hủy hợp đồng đặt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự, khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

[2.1] Ngày 25/3/2022, giữa vợ chồng ông Ngô Văn M, bà Nguyễn Thị B và vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Phan Thị Bảo C đã lập Hợp đồng (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) với nội dung: “*Bên B có nhận của bên A số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng chẵn) – nhận tiền làm niềm tin*”. Ngoài nội dung nêu trên, các bên không có thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nào, giá chuyển nhượng bao nhiêu. Mặc dù hợp đồng được ký kết giữa các bên thiếu nhiều thỏa thuận quan trọng nhưng các bên trình bày thống nhất hợp đồng trên là hợp đồng đặt cọc, mục đích đặt cọc là để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất mà bị đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 371765 ngày 07/02/2007, số AH 371764 ngày 07/02/2007, số AH 483220 ngày 20/3/2007 cấp cho ông Nguyễn Minh B1, bà Nguyễn Thị Đ, đã được sang tên cho bà Ngô Thị B.

[2.2] Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng, quyền sử dụng đất của ông M bà B đang thế chấp tại ngân hàng nhưng ông M bà B lại nhận đặt cọc để chuyển nhượng cho ông T bà C là trái pháp luật, vì khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự quy định bên thế chấp không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp nên hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 407 và Điều 123 Bộ luật Dân sự. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Hợp đồng ngày 25/3/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà là hợp đồng đặt cọc với mục đích là để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, khi quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng mà các bên ký kết hợp đồng đặt cọc là không vi phạm khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự như cấp sơ thẩm nhận định. Hợp đồng đặt cọc ngày 25/3/2022 không vi phạm điều cấm của pháp luật nên không vô hiệu.

[2.3] Mục đích của việc đặt cọc là để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng khi nguyên đơn và bị đơn đến văn phòng Công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì không thể thực hiện được do quyền sử dụng đất của bị đơn đang thế chấp tại ngân hàng. Trong hợp đồng đặt cọc các bên không thỏa thuận rõ bên nhận chuyển nhượng phải trả tiền trước để giải chấp, hay

bên chuyển nhượng phải giải chấp trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Bị đơn cho rằng, các bên có thỏa thuận miệng với nhau là nguyên đơn phải trả trước 3.000.000.000đ đồng cho ngân hàng để giải chấp, sau đó các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Bị đơn trình bày như trên nhưng không được nguyên đơn thừa nhận và bị đơn không có tài liệu nào để chứng minh cho trình bày nêu trên. Theo quy định của pháp luật, thì khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng phải có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, việc không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng (do quyền sử dụng đất chưa được xóa thế chấp) là do lỗi của bên chuyển nhượng, làm cho bên nhận chuyển nhượng không đạt được mục đích của hợp đồng đặt cọc.

Điều 423 Bộ luật Dân sự quy định về hủy bỏ hợp đồng:

1. Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp sau đây:

b) Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng;

2. Vi phạm nghiêm trọng là việc không thực hiện đúng nghĩa vụ của một bên đến mức làm cho bên kia không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng.

[2.4] Do vậy, nguyên đơn là ông Đỗ Văn T, bà Phan Thị Bảo C yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc là phù hợp với quy định tại Điều 423 Bộ luật Dân sự; yêu cầu bị đơn phải trả lại 200.000.000đ tiền đặt cọc là phù hợp với quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự. Cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng đặt cọc vô hiệu là chưa chính xác nhưng quyết định buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 200.000.000đ là đúng quy định của pháp luật nên cấp phúc thẩm không cần phải sửa án sơ thẩm mà chỉ điều chỉnh lại phần quyết định cho phù hợp. Kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Ngô Văn M phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Văn M; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/DS-ST ngày 23/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện A:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 328, 423, 427 Bộ luật Dân sự.

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn T, bà Phan Thị Bảo C.

- Hủy bỏ Hợp đồng (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ngày 25/3/2022 giữa ông Đỗ Văn T, bà Phan Thị Bảo C và ông Ngô Văn M.

Buộc ông Ngô Văn M, bà Ngô Thị B có nghĩa vụ trả cho ông Đỗ Văn T, bà Phan Thị Bảo C số tiền đặt cọc 200.000.000đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp có quy định khác.

2. Về án phí:

Ông Ngô Văn M, bà Ngô Thị B phải chịu 10.300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Ngô Văn M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Ông M đã nộp đủ án phí phúc thẩm theo biên lai số 0014321 ngày 29/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A.

Ông Đỗ Văn T, bà Phan Thị Bảo C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ông Đỗ Văn T, bà Phan Thị Bảo C số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0010830 ngày 25/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A.

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 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 28/3/2023.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TA (02 bản), THA cấp huyện;
- Các đương sự;
- Tổ HCTP - Tòa án tỉnh;
- Lưu: TDS, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Quân