

Bản án số: 48/2023/DS-PT

Ngày: 05/4/2023

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 PHƯỚC**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Thanh Thảo

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nhân

Ông Lê Quang Ninh

Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30/3 và ngày 05/4/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 02/2023/TLPT ngày 09/01/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2022/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 44/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 03 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Phạm Thị Mỹ L, sinh năm: 1995; địa chỉ: Khu phố 5, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Đinh Thị Kim C, sinh năm 1989; địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước

Bị đơn: Chị Nguyễn Thị Tú T, sinh năm: 1985, địa chỉ: Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Thế H, sinh năm: 1995

Địa chỉ: Thôn 8, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước.

2. Anh Trần Tuấn K, sinh năm 1981

Địa chỉ: khu phố 2, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Chị Phạm Thị Mỹ L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Chị Phạm Thị Mỹ L trình bày:

Vào ngày 23/04/2022 chị L và Chị Nguyễn Thị Tú T có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 4 thửa đất, các thửa gồm thửa đất số 599, 600, 601 và 603 thuộc tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng 2.080.000.000đ, đặt cọc số tiền 500.000.000đ, số tiền còn lại 1.580.000.000đ thì trong thời hạn 25 ngày kể từ ngày 25/04/2022 đến ngày 21/05/2022 chị L sẽ giao đủ tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng.

Tuy nhiên tại thời điểm làm hợp đồng đặt cọc thì chị T không có mặt mà ủy quyền cho Anh Nguyễn Thế H chỉ ranh, vị trí các thửa đất và nhận tiền đặt cọc, chị L đồng ý mua 4 lô đất theo anh H chỉ ranh và tiến hành ký hợp đồng đặt cọc, chị L không được xem các lô đất trên bản đồ mà chỉ tin vào anh H, đến ngày 21/5/2022 chị L tiến hành giao tiền 1.580.000.000đ để tiến hành ký hợp đồng sang nhượng, chị L yêu cầu chị T chỉ lại vị trí các thửa đất thì xác định vị trí thửa đất không đúng như trong hợp đồng đặt cọc, cụ thể khi anh H chỉ ranh các lô đất lúc đó thì chỉ lô như sau:

Vị trí lô 599 (tức là lô đất 604 trên bản đồ).

Vị trí lô 600 (tức là lô đất 603 trên bản đồ).

Vị trí lô 601 (tức là lô đất 602 trên bản đồ).

Vị trí lô 603 (tức là lô đất 600 trên bản đồ).

Có tài liệu chứng cứ là các đoạn ghi âm anh H thừa nhận nhầm lẫn.

Vì vậy, chị L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/04/2022 giữa Chị Phạm Thị Mỹ L với Chị Nguyễn Thị Tú T.

Buộc Chị Nguyễn Thị Tú T trả lại chị L số tiền đặt cọc 500.000.000đ và phạt cọc số tiền 1.500.000.000đ theo hợp đồng. Tổng cộng số tiền 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng). Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu phạt cọc 1.500.000.000đ.

Bị đơn Chị Nguyễn Thị Tú T trình bày:

Anh Trần Tuấn K có các thửa đất các lô đất từ 593 đến 604 thuộc tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, anh K đã ủy quyền cho chị T, giao cho chị T toàn quyền quyết định, nếu chị T tìm được người mua thì anh K sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng theo sự quyết định của chị T.

Ngày 23/4/2022 chị T có nhận cọc số tiền 500.000.000đ của Chị Phạm Thị Mỹ L, chị T có ủy quyền cho Anh Nguyễn Thế H đứng ra nhận tiền cọc và chỉ ranh các thửa đất với Chị Phạm Thị Mỹ L, vị trí 4 thửa đất chuyển nhượng gồm thửa đất số 599, 600, 601 và 603 thuộc tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Thời hạn đặt cọc từ ngày 25/4/2022 đến ngày 21/05/2022 thì các bên sẽ giao đủ tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng

công chứng hoặc UBND xã, gần hết thời hạn thì chị L nói không đủ tiền mua, bỏ cọc, không mua nữa.

Ngày 25/5/2022 bên mua và bên bán có ra chỉ ranh thửa đất ngoài thực địa thì chị L nói không mua nữa vì không đúng vị trí lô đất như anh H đã chỉ nhưng chị T vẫn có thiện chí chuyển nhượng, vẫn đồng ý chuyển nhượng các lô đất đúng như anh H đã chỉ và đúng như yêu cầu của chị L nhưng chị L vẫn không mua nữa. Có tài liệu chứng cứ là đoạn video chị T đã ghi âm, ghi hình lại. Như vậy là lỗi của nguyên đơn làm cho hợp đồng không thực hiện được, vì vậy chị T không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Anh Nguyễn Thế H trình bày:

Chị Nguyễn Thị Tú T có ủy quyền cho anh H và anh H có nhận cọc và chỉ ranh các thửa đất 599, 600, 601 và 603 thay cho chị T, chị L giao tiền đặt cọc, khi chỉ ranh đất với chị L thì thửa đất có bụi chuối của hàng xóm, có hàng rào làm chuẩn, sau đó bỏ 2 lô (tức là lô 605, 604 trên bản đồ), bán 1 lô 603, bỏ 1 lô 602, sau đó bán 3 lô liền kề tiếp theo 601, 600, 599 thứ tự là như vậy.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Anh Trần Tuấn K trình bày:

Anh K có các thửa đất các lô đất từ 593 đến 604 thuộc tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, anh K có ủy quyền cho chị T bán, nếu chị T tìm được người mua thì anh đồng ý bán và ký hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu. Anh K có nói với chị T là bên chị L thích lô nào mình cứ bán lô đó. Anh K chờ chị L ra phòng công chứng để công chứng nhưng không thấy chị L đến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2022/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đình chỉ yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn với bị đơn.
2. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/04/2022 giữa Chị Phạm Thị Mỹ L với Chị Nguyễn Thị Tú T và yêu cầu Chị Nguyễn Thị Tú T trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000đ.

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

Ngày 17/11/2022, nguyên đơn Chị Phạm Thị Mỹ L có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự giữ nguyên yêu cầu, ý kiến đã trình bày không bổ sung gì thêm; các 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: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; sửa bản án sơ thẩm số 81/2022/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Chị Phạm Thị Mỹ L làm trong thời gian luật định, hình thức và nội dung phù hợp các tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự là hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn Chị Phạm Thị Mỹ L, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện với các lý do sau:

+ Thứ nhất, theo nội dung ký hợp đồng đặt cọc sang nhượng quyền sử dụng đất ghi các thửa đất số 599, 600, 601 và 603 thuộc tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước nhưng khi chị T cử anh H đến xem đất, chỉ ranh thực tế lại nói và chỉ vị trí các thửa đất như sau: Vị trí lô đất số 599, trên bản đồ là lô đất 604; Vị trí lô đất số 600 trên bản đồ là lô đất 603; Vị trí lô đất số 60, trên bản đồ là lô đất 602; Vị trí lô đất số 603, trên bản đồ là lô đất 600.

+ Thứ hai, khi đàm phán và ký kết hợp đồng đặt cọc thì chị T và anh H đều thông tin cho chị L biết đất chuyển nhượng là của chị T; nhưng sau đó mới biết đất này không phải của chị T mà chủ sở hữu quyền sử dụng đất là của Anh Trần Tuấn K

Vì vậy, chị L khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 23/4/2022 và yêu cầu chị T trả lại số tiền nhận cọc là 500.000.000 đồng.

Xét thấy, theo khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015, đặt cọc là việc bên đặt cọc giao tài sản đặt cọc (một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác) cho bên nhận đặt cọc trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. Khi hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền của bên đặt cọc. Và căn cứ Điều 562 Bộ luật Dân sự 2015, hợp đồng ủy quyền là sự thỏa thuận giữa người ủy quyền và người được ủy quyền để người được ủy quyền thực hiện một hoặc một số công việc đại diện người ủy quyền thuộc phạm vi ủy quyền trong thời hạn ủy quyền (có thù lao hoặc không có thù lao). Như vậy, từ hai quy

định nêu trên, hợp đồng ủy quyền nhận cọc được hiểu là sự thỏa thuận giữa người ủy quyền (bên nhận đặt cọc) và người được ủy quyền về việc người được ủy quyền sẽ thay mặt người ủy quyền nhận tài sản đặt cọc từ bên đặt cọc. Mặc dù, anh K khai có nói bằng miệng cho phép giao cho chị T tìm người mua các lô đất từ 593 đến 604 thuộc tờ bản đồ số 14, trong đó có các lô đất 599, 600, 601 và 603 thuộc quyền sử dụng của Anh Trần Tuấn K và được hưởng tiền chênh lệch (trên 500.000.000 đồng). Tuy nhiên, trong nội dung của hợp đồng đặt cọc ngày 23/4/2022 không có nội dung nào thể hiện chị T là người đại diện của anh K để nhận tiền cọc mà lại thể hiện chị T là người chủ sở hữu, chủ sử dụng đất của các thửa đất trên; hợp đồng cũng không có chữ ký, chữ viết hoặc lãn tay của chị T mà chỉ có chữ ký của anh H.

Theo quy định về hình thức giao dịch dân sự tại Điều 119 Bộ luật dân sự thì Giao dịch dân sự được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể. Giao dịch dân sự thông qua phương tiện điện tử dưới hình thức thông điệp dữ liệu theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử được coi là giao dịch bằng văn bản. Trường hợp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng, chứng thực, đăng ký thì phải tuân theo quy định đó.

Có nghĩa, đối với một số trường hợp cụ thể thì giao dịch dân sự bắt buộc phải công chứng, chứng thực, đăng ký theo quy định của luật chuyên ngành.

Cụ thể, căn cứ pháp lý điểm c khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 có quy định như sau “Văn bản về thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về dân sự”.

Từ những phân tích, dẫn chiếu trên, Hội đồng xét xử kết luận: Các thửa đất mà chị T đứng ra hợp đồng đặt cọc với chị L là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của người khác - là Anh Trần Tuấn K. Mặc dù anh K khai có ủy quyền cho chị T thực hiện giao dịch nhưng chỉ bằng miệng, không có văn bản ủy quyền nào bằng văn bản có công chứng hoặc chứng thực. Trong nội dung hợp đồng đặt cọc cũng không có nội dung nào thể hiện chị T là người được anh K ủy quyền và cũng không có chữ ký của mình. Căn cứ vào quy định tại điều 117 Bộ luật dân sự 2015 thì hợp đồng đặt cọc ngày 23/04/2022 giữa Chị Phạm Thị Mỹ L và Chị Nguyễn Thị Tú T đã vi phạm nghiêm trọng về hình thức của hợp đồng và vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu.

Do nguyên đơn có yêu cầu hủy bỏ hợp đồng mà không yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, nhưng xét về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu và hậu quả pháp lý của hủy bỏ hợp đồng trong trường hợp này giống nhau. Tức hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc chị T phải trả lại số tiền đã nhận cọc.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đánh giá đầy đủ toàn diện chứng cứ. Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Chị Phạm Thị Mỹ L, sửa bản án sơ thẩm.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của chị L được chấp nhận nên không phải chịu.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Chị Phạm Thị Mỹ L.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2022/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ các Điều 117, 119, 328, 398, 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí của Tòa án;

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận cầu khởi kiện của nguyên đơn Chị Phạm Thị Mỹ L về yêu cầu bị đơn Chị Nguyễn Thị Tú T trả lại số tiền đặt cọc. Cụ thể, buộc Chị Nguyễn Thị Tú T trả lại cho Chị Phạm Thị Mỹ L số tiền là 500.000.000 đồng.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/04/2022 giữa Chị Phạm Thị Mỹ L với Chị Nguyễn Thị Tú T vô hiệu.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Chị Phạm Thị Mỹ L về yêu cầu bị đơn Chị Nguyễn Thị Tú T trả số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng.

[2]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn Chị Nguyễn Thị Tú T phải nộp số tiền 24.300.000đồng.

Trả lại cho Chị Phạm Thị Mỹ L số tiền đã nộp là 21.300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000445 ngày 26/05/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

Về chi phí đo đạc, thẩm định:

Buộc bị đơn Chị Nguyễn Thị Tú T phải trả lại cho nguyên đơn Chị Phạm Thị Mỹ L nộp số tiền 5.830.000đ (số tiền này do nguyên đơn đã nộp 5.830.000đ cho Tòa án để chi phí chi phí cho việc đo đạc, thẩm định).

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 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Phạm Thị Mỹ L không phải chịu phải. Trả lại cho chị L số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu tiền số 0000760 ngày 17/11/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

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

Nơi nhận:

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

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

Bùi Thanh Thảo