TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 63/2022/DS-PT Ngày 18-8-2022 V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vỹ
Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm
Ông Đặng Đức Hào

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Lá – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 18 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 48/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 5 năm 2022 về "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 40/2022/QĐPT-DS ngày 21 tháng 6 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 37/2022/QĐPT-DS ngày 13 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Phan Minh N, sinh năm 1976.
Địa chỉ: Số 29 đường X, khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).
Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:
Bà Trịnh Thị H, sinh năm 1973.
Địa chỉ: Số 22B L, Phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (theo giấy ủy quyền ngày 02-8-2022) (có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1984.
Ông Trần Việt K, sinh năm 1979.
Địa chỉ: Thôn 2, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).
Người đại diện hợp pháp của bị đơn:
Bà Trần Thị H, sinh năm 1997.
Địa chỉ: Thôn 4, xã C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh (theo giấy ủy quyền ngày 21-3-2022) (có mặt).

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

Ông Hà Thanh D, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Dương Thái H, sinh năm 1986.
Địa chỉ: Tổ 1, ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Phước N, sinh năm 1972.
Địa chỉ: Số 01/3 ấp V, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

3. Ông San Vĩnh K, sinh năm 1989.
Địa chỉ: Tổ 10, ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

4. Bà Võ Thị Thu T, sinh năm 1984.
Địa chỉ: Tổ 7, ấp N, xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

5. Ông Nguyễn Trọng B, sinh năm 1980.
Địa chỉ: Tổ 5, ấp X, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Ông Trần Việt K, Nguyễn Thị M - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Phan Minh N trình bày:

Khoảng 09 giờ ngày 28-3-2021, bà N ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị M để nhận chuyển nhượng các thửa đất sau: Thửa số 6, 8, 9, 10, 11, 12 tờ bản đồ 42 xã P, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (*sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*) có ký hiệu BK 656379; thửa số 88, 133, 157 và 158 tờ bản đồ 43 xã P, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ký hiệu BK 656382; thửa số 22, 23, 24, 25 tờ bản đồ 42 xã P, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ký hiệu BK 656381; thửa số: 13, 15, 17, 18, 19 tờ bản đồ 42 xã P, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ký hiệu BK 656380 và thửa số 20 tờ bản đồ 42 xã P, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ký hiệu BK 656378. Tất cả các thửa đất trên đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Việt K và bà Nguyễn Thị M. Giá chuyển nhượng là 10.500.000.000 đồng, đặt cọc là 1.000.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận ngày 12-4-2021 bà N trả thêm cho bà M, ông K 1.500.000.000 đồng và đến ngày 14-5-2021 bà N trả hết số tiền còn lại là 8.000.000.000 đồng.

Khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà M, ông K không trực tiếp chỉ vị trí, ranh giới đất, không báo cho bà N biết các thửa đất đã bị khai thác cát vì bà N không mua loại đất này. Trước khi ký hợp đồng, người môi giới ông Nguyễn Trọng B là người chỉ đất. Các thửa đất mà ông B chỉ cho bà N trên đất có trồng tràm, chiều ngang khoảng 300 mét, chiều dài khoảng 150 mét nằm phía ngoài đường, gần với với đất của ông K, bà M (tọa lạc tại xã X), còn đất của ông K, bà M nằm phía trong (tọa lạc tại xã P). Sau khi ký hợp đồng xong, đến khoảng 15 giờ cùng ngày 28-3-2021, bà N phát hiện ra ông B đã chỉ nhầm qua đất của chủ khác, không phải đất của ông K, bà M. Chiều ngày 28-3-2021, bà N cùng 02 người môi giới là anh Dương Thái H và chị Nguyễn Thị Phước

N cùng đến nhà ông K, bà M để nói chuyện và xin lại tiền cọc nhưng ông K, bà M không đồng ý trả tiền cọc cho bà N. Những người môi giới là Dương Thái H, Nguyễn Thị Phước N, Võ Thị Thu T, San Vĩnh K và Nguyễn Trọng B sau khi nhận tiền môi giới từ bà M đã trả lại cho bà N 200.000.000 đồng.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, vào tháng 7-2021, ông K, bà M đã chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất trên cho người khác nhưng không trả lại tiền đặt cọc cho bà N.

Bà N yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 28-3-2021 giữa bà N và bà Nguyễn Thị M vô hiệu do có sự nhầm lẫn, gian dối; yêu cầu ông K, bà M trả lại số tiền đặt cọc là 800.000.000 đồng cho bà N.

Bị đơn, ông Trần Việt K, bà Nguyễn Thị M (do bà Trần Thị H đại diện) trình bày:

Vợ chồng ông K, bà M có nhu cầu chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 45.735m2 gồm các thửa số 6, 8, 9, 10, 11, 12 tờ bản đồ 42 xã P, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng có ký hiệu BK 656379; thửa số 88, 133, 157 và 158 tờ bản đồ 43 xã P, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ký hiệu BK 656382; thửa số 22, 23, 24, 25 tờ bản đồ 42 xã P, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ký hiệu BK 656381; thửa số: 13, 15, 17, 18, 19 tờ bản đồ 42 xã P, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ký hiệu BK 656380 và thửa số 20 tờ bản đồ 42 xã P, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ký hiệu BK 656378. Vì vậy, ngày 23-3-2021, ông bà đã nhờ anh Hà Thành D làm môi giới tìm người mua đất, sau đó ông D giới thiệu hay giao đất cho ai thì ông K, bà M không biết. Ông K, bà M đã chỉ đúng vị trí đất cho ông D. Khi giao đất cho ông D thì hai nên không làm hợp đồng ủy quyền mà chỉ nói miệng với nhau.

Ông K, bà M không giao đất cho những người môi giới là ông H, bà N, bà T, ông K, ông B. Việc những người môi giới đất trên chỉ nhầm đất cho bà N hay không thì ông K, bà M không biết. Ngày 28-3-2021, bà M và bà N gặp nhau để thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc với giá chuyển nhượng là 10.500.000.000 đồng, có bà Nguyễn Thị Phước N và ông Dương Thái H làm chứng. Hai bên thỏa thuận số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng nhưng ông K, bà M chỉ nhận được số tiền 800.000.000 đồng, 200.000.000 đồng còn lại những người môi giới nhận, ngày 12-4-2021 bà N trả thêm 1.500.000.000 đồng, còn lại 8.000.000.000 đồng sẽ thanh toán vào ngày 14-5-2021. Khi ký hợp đồng đặt cọc, ông K, bà M cũng không trực tiếp chỉ vị trí, ranh giới đất cần chuyển nhượng cho bà N vì bà N cho rằng đã biết vị trí đất. Sau đó bà N đã tự thay đổi ý kiến không mua đất của ông K, bà M nữa nên bà N phải chịu mất tiền cọc theo thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng đặt cọc ngày 28-3-2021. Ông K, bà M không đồng ý yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 28-3-2021 vô hiệu và không đồng ý trả lại 800.000.000 đồng tiền đặt cọc theo yêu cầu của bà N.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Hà Thành D trình bày:

Ông D là người được ông Trần Việt K, bà Nguyễn Thị M giao (qua lời nói, không bằng văn bản) các thửa đất mà nguyên đơn và bị đơn nêu trên để tìm người mua. Sau đó ông D giao đất và chỉ đúng vị trí đất cho ông Dương Thái H là người môi giới đất. Tuy nhiên, sau đó ông H giao đất cho ai để tìm người mua thì ông D không biết. Việc

chỉ nhầm đất của những người môi giới cho bà Nguyễn Phan Minh N như thế nào ông D cũng không biết. Ông D không liên quan nên không có ý kiến gì.

Người làm chứng ông Dương Thái H, bà Nguyễn Thị Phước N, ông San Vĩnh K, bà Võ Thị Thu T, ông Nguyễn Trọng B trình bày:

Vào khoảng tháng 7-2020, ông Hà Thành D có giao cho ông Dương Thái H làm môi giới đất diện tích khoảng 4,6 ha gồm các thửa đất mà nguyên đơn và bị đơn nêu trên. Đất do ông Trần Việt K và bà Nguyễn Thị M đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H không gặp bà M, ông K. Ông D chỉ cho ông H đúng vị trí các thửa đất trên tọa lạc tại xã P, huyện X. Đến giữa tháng 3-2021, ông H giao lại các thửa đất trên cho người môi giới khác là ông San Vĩnh K, ông K nói với ông H đã biết vị trí đất nên không cần ông H dẫn đi xem đất nữa. Sau đó ông K giao lại các thửa đất trên cho bà Võ Thị Thu T, bà Nguyễn Thị Phước N nhưng đã chỉ sai vị trí các thửa đất của ông K, bà M cho những người môi giới này. Đất của ông K, bà M nằm giáp ranh giữa xã P và xã X, trước đây được dùng để khai thác đất nên bị lồi lõm, không bằng phẳng, đất trống. Còn đất mà ông K chỉ nhầm cho bà N là đất nằm tại xã X, trên đất có trồng tràm, chiều ngang khoảng 300 m, chiều dài khoảng 150m. Bà Phước N và bà T tiếp tục giao đất cho ông Nguyễn Trọng B để tìm người mua đất.

Đến tháng 3-2021, bà Nguyễn Phan Minh N có nhu cầu mua đất nên gặp ông B để tìm hiểu mua đất. Ông B dẫn bà N đi xem các thửa đất tại xã X, trên đất có trồng tràm diện tích khoảng 300m ngang x 150m dài và cho bà N xem video đất, định vị đất và các bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K, bà M. Tuy nhiên, trên thực tế đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là của một người mà đất của người khác (không biết của ai) còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của ông K, bà M. Bà N tin tưởng đúng các lô đất nên khoảng 9 giờ sáng ngày 28-3-2021 đã cùng ông H, bà Phước N đến nhà bà M, ông K (tại huyện C) để ký hợp đồng đặt cọc mua đất với giá chuyển nhượng là 10.500.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng, bà M đã nhận đủ tiền đặt cọc. Đến hơn 15 giờ cùng ngày thì bà N có báo lại cho ông B, ông H và những người môi giới đất biết là đã chỉ sai đất của người khác, không phải đất bà N cần mua. Ông H đã điện thoại báo cho bà M biết là đã chỉ sai đất bán cho bà N và sau đó ông H và bà Phước N cùng bà N qua nhà bà M để giải quyết tiền đặt cọc, bà M hứa sẽ trả lại tiền cọc cho bà N nhưng sau đó thay đổi ý kiến không đồng ý trả tiền lại cho bà N. 5 người môi giới đã nhận của bà M 200.000.000 đồng và đã trả lại đủ cho bà N. Ông H, ông B, ông K, bà T, bà Phước N đều khẳng định ông K, bà M không trực tiếp chỉ vị trí, ranh giới đất chuyển nhượng cho bà N mà người môi giới ông Nguyễn Trọng B nhận thông tin sai về thửa đất, là người trực tiếp chỉ đất cho bà N.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 05-4-2022 của Toà án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Phan Minh N đối với bị đơn ông Trần Việt K, bà Nguyễn Thị M.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 28-3-2021 giữa bà Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Phan Minh N vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Trần Việt K, bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Phan Minh N số tiền đặt cọc là 800.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 19-4-2022, bị đơn ông K và bà M (do bà Trần Thị H đại diện) có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 05-4-2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc để khắc phục những thiếu sót của bản án sơ thẩm, trả lại quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Đồng thời, bị đơn đề nghị cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 28-3-2021 có hiệu lực pháp luật, nguyên đơn không thực hiện theo thỏa thuận nên phải chịu mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn ông K và bà M (do bà Trần Thị H đại diện) thay đổi yêu cầu kháng cáo như sau: Không yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm mà chỉ yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Nguyên đơn bà N (do bà Trịnh Thị H đại diện) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

- Sau khi Hội đồng xét xử hòa giải, bị đơn chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn 200.000.000 đồng, số tiền 600.000.000 đồng còn lại thì bị đơn không đồng ý trả. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm chứng cứ nào khác.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Trần Việt K, bà Nguyễn Thị M (do bà Trần Thị H đại diện) nộp trong hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông K, bà M, giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng*:

[1.1] *Về đơn kháng cáo*: Đơn kháng cáo của ông Trần Việt K, bà Nguyễn Thị M (do bà Trần Thị H đại diện) nộp trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] *Về việc vắng mặt người tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm*:

Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Thanh D vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; những người làm chứng vắng mặt nhưng đã có lời khai tại hồ sơ vụ án. Do vậy, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thống nhất xử vắng mặt các đương sự và người làm chứng trên.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn bà Trần Thị H thay đổi yêu cầu kháng cáo nhưng không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên được chấp nhận xem xét.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn*:

[2.1] Bị đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 28-3-2021 vô hiệu do nhầm lẫn và buộc bị đơn trả lại khoản tiền đặt cọc 800.000.000 đồng, vì cho rằng: Bị đơn đã chỉ đúng vị trí đất chuyển nhượng cho người môi giới là ông D, còn việc ông D hoặc người nào khác chỉ sai vị trí đất cho nguyên đơn thì bị đơn không biết và không chịu trách nhiệm. Nguyên đơn tự ý không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nên phải chịu mất 800.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Xét yêu cầu trên của bị đơn thì thấy:

[2.2] *Xét tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc*:

[2.2.1] Về hình thức và chủ thể giao kết: Hợp đồng đặt cọc ngày 28-3-2021 được lập thành văn bản trên cơ sở sự tự nguyện thỏa thuận giữa hai bên. Mặc dù ông Trần Việt K không ký tên vào Hợp đồng đặt cọc nhưng quá trình giải quyết vụ án, ông K (do bà H đại diện) xác nhận đồng ý với nội dung hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Phan Minh N, cùng sử dụng số tiền đặt cọc chung với bà M. Các bên đương sự đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Do vậy, về hình thức và chủ thể tham gia giao kết Hợp đồng đặt cọc này là phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119 và Điều 328 Bộ luật dân sự và ông K cũng có các quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc này.

[2.2.2] Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc trên có những điều khoản cơ bản của một hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự.

[2.2.3] Về đối tượng thỏa thuận đặt cọc và chuyển nhượng: Căn cứ lời khai thống nhất của các đương sự, đối chiếu với chứng cứ là Hợp đồng đặt cọc ngày 28-3-2021 (Bl 26), đủ căn cứ kết luận: Ngày 28-3-2021, nguyên đơn và bị đơn đã ký hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất sau: Thửa số 6, 8, 9, 10, 11, 12 tờ bản đồ 42 xã P, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu BK 656379; thửa số 88, 133, 157 và 158 tờ bản đồ 43 xã P, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ký hiệu BK 656382; thửa số 22, 23, 24, 25 tờ bản đồ 42 xã P, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ký hiệu BK 656381; thửa số: 13, 15, 17, 18, 19 tờ bản đồ 42 xã P, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ký hiệu BK 656380 và thửa số 20 tờ bản đồ 42 xã P, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ký hiệu BK 656378. Tất cả các thửa đất trên

đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Việt K và bà Nguyễn Thị M.

Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, các đương sự đều biết rõ các thửa đất trên đang là tài sản thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, nhưng do đây mới chỉ là hợp đồng đặt cọc, chưa phải là hợp đồng chuyển nhượng, các bên thỏa thuận đến ngày 14-5-2021 mới hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng. Do vậy, hai bên có một khoảng thời gian để thực hiện thủ tục giải chấp tài sản trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Điều này không vi phạm điều cấm của pháp luật và không làm cho hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu.

[2.2.4] Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận khi giao kết hợp đồng đặt cọc trên, bị đơn ông K, bà M không trực tiếp chỉ vị trí các thửa đất chuyển nhượng cho nguyên đơn. Việc nguyên đơn đến xem đất tại thực địa đều do những người môi giới là ông B, bà Phước N, bà T và ông K chỉ vị trí. Mặc dù trước đó, ông K, bà M đã chỉ rõ vị trí chính xác của các thửa đất muốn chuyển nhượng cho người môi giới là ông Hà Thanh D, nhưng sau đó việc ông D giới thiệu các thửa đất này cho những người môi giới khác như thế nào thì bị đơn không biết và không kiểm soát được. Bị đơn có giao bản photocopy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn xem nhưng trong các giấy chứng nhận này đều không có Sơ đồ vị trị thửa đất kèm theo để chỉ dẫn vị trí thửa đất chuyển nhượng. Chính vì vậy, những người môi giới sau ông D (là ông K, bà T, bà Phước N và ông B) đã chỉ sai vị trí các thửa đất tranh chấp cho nguyên đơn, cụ thể, những người này đã chỉ cho bà N xem các thửa đất nằm phía ngoài các thửa đất của bị đơn (giáp đường). Điều này đã làm cho bà N nhầm tưởng các thửa đất của bị đơn muốn chuyển nhượng là đất hiện đang trồng tràm, giáp đường lớn và có địa hình bằng phẳng nên đã đồng ý mua và ký hợp đồng đặt cọc với bị đơn, trong khi trên thực tế, các thửa đất ông K, bà M muốn bán lại có địa hình lồi lõm do đã bị khai thác cát, không có đường đi và nằm phía trong các thửa đất bà N được giới thiệu. Các đương sự và những người môi giới đều xác nhận việc nhầm lẫn vị trí đất chuyển nhượng này là có thật và sự khác biệt giữa các thửa đất nguyên đơn được chỉ và thửa đất thực tế của bị đơn cũng là có thật và nằm ngoài ý thức chủ quan của các bên liên quan.

[2.2.5] Như vậy, ngay tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, bà N đã bị nhầm lẫn về đối tượng của hợp đồng, điều này xuất phát từ việc chỉ vị trí đất không chính xác của những người môi giới được ông K, bà M giao tìm người để chuyển nhượng. Về nguyên tắc, người chuyển nhượng phải chịu trách nhiệm về tính hợp pháp của tài sản chuyển nhượng và có nghĩa vụ nêu rõ đặc điểm, vị trí của các tài sản chuyển nhượng cho bên mua biết. Nếu bên chuyển nhượng giao tài sản cho bên thứ ba môi giới thì vẫn phải chịu trách nhiệm về việc này, trừ khi giữa bên chuyển nhượng và bên môi giới có thỏa thuận cụ thể về vấn đề này. Do bị đơn thừa nhận không có hợp đồng ủy quyền cho bên môi giới mà chỉ thỏa thuận miệng nên bị đơn phải chịu trách nhiệm do người môi giới chỉ sai vị trí đất cho bên nhận chuyển nhượng, gây nhầm lẫn.

[2.2.6] Điều 126 Bộ luật dân sự 2015 quy định:

"*1. Trường hợp giao dịch dân sự được xác lập có sự nhầm lẫn làm cho một bên hoặc các bên không đạt được mục đích của việc xác lập giao dịch thì bên bị*

nhầm lẫn có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Giao dịch dân sự được xác lập có sự nhầm lẫn không vô hiệu trong trường hợp mục đích xác lập giao dịch dân sự của các bên đã đạt được hoặc các bên có thể khắc phục ngay được sự nhầm lẫn làm cho mục đích của việc xác lập giao dịch dân sự vẫn đạt được".

Trong vụ án này, việc nhầm lẫn về vị trí các thửa đất chuyển nhượng đã làm cho các bên không đạt được mục đích là giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi phát hiện việc nhầm lẫn, nguyên đơn đã cùng người môi giới liên hệ với bị đơn để thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Những người môi giới là ông H, ông K, bà T, bà Phước N và ông B đã tự nguyện trả lại cho nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng tiền dịch vụ môi giới mà ông K, bà M đã trả cho họ. Còn bị đơn thì ban đầu đồng ý trả lại 800.000.000 đồng tiền cọc nhưng sau đó lại hẹn khi nào bán được đất mới trả. Điều này cho thấy, mặc dù bị đơn vẫn thừa nhận có sự nhầm lẫn do phía người môi giới mà mình giao đất chuyển nhượng gây ra nhưng chưa có thiện chí khắc phục hậu quả của việc nhầm lẫn này. Đến tháng 07-2021 ông K, bà M đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Nguyễn Mạnh T và ông T đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29-7-2021 (Bl 61-70). Do vậy, đến nay hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất trên không thực hiện được.

Vì vậy, nguyên đơn bà N yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 28-3-2021 vô hiệu do nhầm lẫn là có căn cứ, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này là phù hợp quy định của pháp luật.

Theo Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 thì: "*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*". Vì vậy, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc 800.000.000 đồng là hoàn toàn phù hợp quy định pháp luật.

[2.3] *Xét lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu và vấn đề phạt cọc, bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu*.

Như trên đã phân tích, lỗi chính dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu do nhầm lẫn thuộc về phía bị đơn. Tuy nhiên, để dẫn đến việc nhầm lẫn, nguyên đơn cũng có một phần lỗi do tin tưởng người môi giới của bị đơn, không yêu cầu chính bị đơn chỉ vị trí đất cho mình. Vì vậy, nguyên đơn phải tự chịu thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể giao kết và thực hiện. Trong vụ án này, nguyên đơn cũng không yêu cầu phạt cọc hay bồi thường thiệt hại đối với bị đơn nên cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

Bị đơn cũng không có yêu cầu phản tố về việc bồi thường thiệt hại nên không xem xét.

[2.5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[2.6] *Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và sao lục tài liệu, chứng cứ*: Cấp sơ thẩm xác định nghĩa vụ chịu chi phí này là phù hợp với quy định của pháp luật nên giữ nguyên.

[2.7] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Bản án sơ thẩm tuyên phần án phí phù hợp quy định tại Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, nên cần giữ nguyên.

[2.8] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Việt K, bà Nguyễn Thị M, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 228, Điều 229, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 119, 126, 131, 328, 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27 và Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" của nguyên đơn bà Nguyễn Phan Minh N đối với bị đơn ông Trần Việt K, bà Nguyễn Thị M.

1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 28-3-2021 giữa bà Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Phan Minh N vô hiệu.

Buộc ông Trần Việt K và bà Nguyễn Thị M hoàn trả cho bà Nguyễn Phan Minh N số tiền đặt cọc 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng.

2. *Về chi phí tố tụng*: Ông Trần Việt K, bà Nguyễn Thị M phải hoàn trả cho bà Nguyễn Phan Minh N số tiền 1.838.931 (một triệu tám trăm ba mươi tám ngàn chín trăm ba mươi mốt) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và sao lục tài liệu, chứng cứ.

3. *Về án phí sơ thẩm*:

Ông Trần Việt K, bà Nguyễn Thị M phải nộp 36.000.000 (ba mươi sáu triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Phan Minh N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà N số tiền 18.000.000 (mười tám triệu) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0009299 ngày 08-4-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

4. *Về án phí phúc thẩm*: Ông Trần Việt K, bà Nguyễn Thị M phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000

(ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0011000 ngày 21-4-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc. Ông K, bà M đã nộp xong.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 các 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (18-8-2022).

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 thỏa 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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND H. Xuyên Mộc, tỉnh BR-VT;
- VKSND H. Xuyên Mộc, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS H. Xuyên Mộc, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Cao Minh Vỹ

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trương Văn Tâm **Đặng Đức Hào** **Cao Minh Vỹ**