TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 35 /2021/DS-PT
Ngày 28-9-2021
"V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Ngô Văn Thắng
Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thúy Hằng
2. Ông Bùi Đức Tuấn

Thư ký phiên toà: Ông Lê Xuân Duy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh: Bà Nguyễn Thị Thu Hòa - Kiểm sát Vên tham gia phiên tòa

Ngày 28 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 41/2021/TLPT- TCDS ngày 12/8/2021, về Vệc; "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2021/DS-ST ngày 30/6/2021, của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 66/2021/QĐXX-PT ngày 06/9/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Ngô Thị V, sinh năm 1963; địa chỉ: số nhà 129, tổ 36, khu 2B, đường 25/4, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

2. Bị đơn: Ông, Trần Văn D, sinh năm 1966 - Nguyễn Phương L, sinh năm: 1982; đều ĐKHKTT: tổ 92, khu Đ, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; Chỗ ở: Số 03, Ph, phường Q, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Hoàng Mạnh Ph, sinh năm 1950; địa chỉ: số nhà 38+40+42, đường L, phường Q, thị xã Q tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

Những người làm chứng:

1) Ông Lê Văn T, Trưởng Văn phòng công chứng Lê Văn T; địa chỉ: số nhà 92, phố Tr, phường Y, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt.

2) Ông Vũ Xuân Q, nhân Vên Văn phòng công chứng Lê Văn T; địa chỉ: số nhà 92, phố Tr, phường Y, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt.

3) Ông Đỗ Văn B, sinh năm 1949; địa chỉ: số nhà 129, tổ 36, khu 2B, đường 25/4, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

Kháng cáo: Các bị đơn ông, bà Trần Văn D - Nguyễn Phương L.

Kháng nghị: Vện trưởng Vện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thì nội dung vụ án như sau:

Ngày 16/11/2019, bà Ngô Thị V và vợ chồng ông Trần Văn D, bà Nguyễn Phương L có ký kết Hợp đồng đặt cọc, với nội dung chính: Bà V giao cho ông D bà L số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng; trong thời hạn 01 tháng, ông D bà L phải làm các thủ tục pháp lý về đất (xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất) mà họ đang sử dụng thuộc tờ bản đồ số 190, tổ 92, khu Đ, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, sau đó ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất đó cho bà V với giá 500.000.000 đồng; số tiền đặt cọc sẽ được trừ vào giá chuyển nhượng đất. Nếu bà V từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất thì bà V bị mất số tiền đặt cọc. Nếu ông D bà L không làm các thủ tục pháp lý về đất và từ chối Vệc giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông D bà L phải trả lại số tiền đặt cọc và chịu phạt một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc cho bà V. Hợp đồng đặt cọc được Công chứng Vên Lê Văn T (thuộc Văn phòng công chứng Lê Văn T, tỉnh Quảng Ninh) chứng thực chữ ký cùng ngày 16/11/2019.

Nguyên đơn - Bà Ngô Thị V trình bày: Bà và ông D bà L biết ông D bà L có thửa đất nằm sát cạnh các thửa đất của bà. Sau khi biết ông D bà L muốn bán lại thửa đất cho bà. Ông D nói đất của họ có nguồn gốc từ việc khai hoang, có đầy đủ giấy tờ đất hợp lệ hiện đang để ở quê (thị xã Quảng Yên) nên bà đồng ý nhận chuyển nhượng. Ngày 16/11/2019, bà và ông D bà L có lập Hợp đồng đặt cọc và được Văn phòng Công chứng Lê Văn T chứng thực. Mọi thông tin về thửa đất ghi trong Hợp đồng đặt cọc do ông D cung cấp. Cùng ngày 16/11/2019, Bà đã giao cho ông D bà L số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng. Hết một tháng kể từ ngày đặt cọc, ông D bà L không làm được giấy tờ thủ tục pháp lý để chuyển nhượng đất cho bà. Bà đã nhiều lần nhắc nhở ông D bà L. Ông D, bà L nói Vệc làm giấy tờ đất có khó khăn nên bà cho họ thêm thời gian. Khoảng ba tháng sau, ông D đưa cho bà Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất do Xí nghiệp Trắc địa bản đồ 203 lập năm 2017. Trong giấy này ghi thửa đất số 20, tờ bản đồ địa chính số 190, địa chỉ: tổ 92, khu Đ, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, có tổng diện tích là 467,5 m^2, chủ sử dụng là Trần Văn D. Sau đó, ông D bà L không làm thêm một thủ tục nào để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất cho bà. Bà nhiều lần tìm gặp ông D bà L để yêu cầu thực hiện hợp đồng, nếu không thực hiện thì trả lại tiền cho bà, nhưng ông D bà L vẫn không thực hiện, còn chửi bới và đe dọa bà. Bà cho rằng ông D bà L có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của bà. Vì vậy, bà đã làm đơn

khởi kiện yêu cầu: Buộc vợ chồng ông D bà L phải hoàn trả lại cho bà số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng. Tại Đơn đề nghị bổ sung nội dung Đơn khởi kiện đề ngày 01/6/2021, bà Ngô Thị V yêu cầu bổ sung: Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2019 giữa bà V với ông Dvà bà L kể từ ngày xét xử sơ thẩm.

Bị đơn - Ông Trần Văn D và bà Nguyễn Phương L trình bày: Vệc giao kết Hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2019 giữa ông, bà với bà V là tự nguyện. Ông, bà đã được trực tiếp đọc và ký vào Hợp đồng. Sau khi ký kết Hợp đồng, Ông, bà đã nhận đủ số tiền đặt cọc của bà V. Sau khoảng 01 tháng, ông D đã đưa cho bà V Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất năm 2017 của Xí nghiệp Trắc địa bản đồ 203. Nhưng thửa đất trong Hợp đồng đặt cọc ghi 611m^2 là không chính xác, khác với Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất năm 2017 (ghi 467,5m^2). Do đó, ông bà đề nghị Toà án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2019 vô hiệu. Ông, bà sẽ trả lại cho bà V số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng. Ông, bà không có yêu cầu phản tố. Ngoài ra, ông D bà L còn cho rằng bà V lấn chiếm đất của mình.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn - ông Hoàng Mạnh Ph trình bày: Hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2019 được ký kết giữa hai bên là vô hiệu, vì: 1) Bà V biết đất của ông D bà L chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc để mua (nhận chuyển nhượng) là V phạm điều cấm của pháp luật; 2) Nội dung hợp đồng đặt cọc ghi sẽ mua bán thửa đất không có thật ("đất ma"), vì ghi không đúng diện tích đất (611m^2), trong khi Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất năm 2017 của Xí nghiệp Trắc địa bản đồ 203 ghi 467,5m^2; 3) Bà V chưa trả đủ 500.000.000 đồng tiền mua đất (nhận chuyển nhượng) cho ông D bà L theo thỏa thuận trong Hợp đồng. Vì vậy, ông Ph đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố: Hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2019 vô hiệu; Buộc ông D bà L trả lại cho bà V 200.000.000 đồng.

Văn phòng công Chứng Lê Văn T có Công văn số: 01/VPCCLVT ngày 12/01/2021 trả lời Tòa án: Công chứng Vên Lê Văn T tiến hành chứng thực chữ ký của các bên trong Hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2019 theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật; Vào thời điểm chứng thực chữ ký, hai bên có đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi theo quy định của pháp luật; Hai bên có đầy đủ nhận thức để kiểm soát và làm chủ mọi hành vi của mình trong khi ký kết và cam kết chịu trách nhiệm với mọi hành vi của mình; Hai bên yêu cầu và đồng ý Vệc chứng thực chữ ký, nhận thức rõ quyền và nghĩa vụ của mình khi được hướng dẫn thủ tục và hậu quả pháp lý khi chứng thực chữ ký vào Hợp đồng đặt cọc nêu trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người làm chứng - ông Lê Văn T trình bày: Ông là Công chứng viên, Trưởng Văn phòng công chứng Lê Văn T, trực tiếp chứng thực chữ ký của các bên trong Hợp đồng đặt cọc, sau khi ông giao cho ông Vũ Xuân Q - nhân Vên của Văn phòng soạn thảo Hợp đồng và cho các bên cùng ký. Văn phòng

công chứng Lê Văn T là đơn vị hoạt động theo loại hình doanh nghiệp, có quyền công chứng, chứng thực văn bản do các bên yêu cầu và thu phí. Hợp đồng đặt cọc là loại văn bản không bắt buộc phải công chứng nội dung hay chứng thực chữ ký theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng Lê Văn T và bản thân ông không có bất kỳ quyền lợi, nghĩa vụ nào liên quan đến thỏa thuận đặt cọc của các bên trong Hợp đồng. Trong lời chứng thực Hợp đồng cũng ghi rõ: các bên *"tự chịu trách nhiệm về nội dung của văn bản và đã ký tên".*

Tại phiên tòa sơ thẩm, người làm chứng - ông Vũ Xuân Q, nhân Vên Văn phòng công chứng Lê Văn T trình bày: Ông là người trực tiếp soạn thảo Hợp đồng đặt cọc giữa hai bên, sau khi hai bên cung cấp các tài liệu về nhân thân (hộ khẩu, chứng minh nhân dân...) và bà V cung cấp thông tin về thửa đất, còn bà V lấy thông tin từ ông D hay không thì ông không biết. Các bên đã được đọc và trực tiếp ký vào Hợp đồng trước sự chứng kiến của ông.

Tại phiên tòa, người làm chứng - ông Đỗ Văn B trình bày: Ông là chồng bà V. Ông đã trực tiếp cùng bà V đi xem đất của vợ chồng ông D bà L và giao tiền đặt cọc cho ông D bà L. Tiền đặt cọc là của bà V. Sau khi thỏa thuận đặt cọc không đạt được, Ông đã đưa bà V đến chỗ ở của ông D bà L để đòi lại tiền, nhưng ông D bà L không trả, lại có hành vi lăng mạ, chửi bới vợ chồng ông.

*Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long có Công văn số: 12992/UBND ngày 25/12/2020 trả lời Tòa án:*1) Theo hồ sơ được lưu trữ và bản đồ địa chính qua các thời kỳ, tờ bản đồ địa chính số 190 phường Hà Khẩu không có thửa đất số 20 (mà ông D bà L đang sử dụng, như trong Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất năm 2017 của Xí nghiệp Trắc địa bản đồ 203 có ghi), nên Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long không có hồ sơ, tài liệu cung cấp cho Tòa án; 2) Thửa đất số 20 tờ bản đồ địa chính số 190 phường Hà Khẩu chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 3) Từ ngày 16/11/2019 đến nay, Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long chưa thụ lý hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 20 tờ bản đồ địa chính số 190 phường Hà Khẩu.

Ủy ban nhân dân phường Hà Khẩu có Công văn số: 1238/UBNĐ ngày 14/12/2020 trả lời Tòa án: Tờ bản đồ địa chính số 190 tại địa chỉ tổ 92, khu Đồn Điền, phường Hà Khẩu không có thửa đất số 20, nên Ủy ban nhân dân phường Hà Khẩu không thể cung cấp được hồ sơ cho Tòa án.

Tại Biên bản xác minh ngày 17/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long về hiện trạng thửa đất ông D bà L đang sử dụng, ông Văn Tuấn A là công chức địa chính - xây dựng Ủy ban nhân dân phường Hà Khẩu cung cấp:

"- Theo Tờ bản đồ số 147, được đo vẽ vào năm 2017 (chỉ có giá trị ghi nhận hiện trạng sử dụng đất để phục vụ cho công tác quản lý Nhà nước về đất đai ở địa phương) có ghi: Thửa đất số 57, trồng cây lâu năm, diện tích 467,5m^2.

- Theo Tờ bản đồ địa chính đo đạc năm 2003 (có giá trị pháp lý theo quy định của pháp luật): Thửa đất này không được ghi vào bản đồ địa chính năm

2003. Đây là khu đất đo tỷ lệ 1/5000 do Nhà nước quản lý. Ông Trần Văn D tự lấn, chiếm, sử dụng từ đó cho đến nay. Gia đình chưa hoàn thiện hồ sơ và chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thực tế hiện nay, thửa đất ông D bà L đang sử dụng trong bản đồ địa chính đo đạc năm 2003 là đất công.

Đối với thửa đất nêu trên, nếu có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, chủ sử dụng đất (ông Trần Văn D và bà Nguyễn Phương L) phải làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, sau đó mới được phép chuyển nhượng đất cho người khác".

Với nội dung trên tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2021/DS-ST ngày 30/6/2021, của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, xử:

Căn cứ vào: Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 186, Điều 235, khoản 1 Điều 244, Điều 266, Điều 271 và khoản 1 Điều 273, Điều 483 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 3, 116, 117, 328, 357, 385, 401, 418, 423, 427, 429, 468 và khoản 1 Điều 351 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán - Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; khoản 1 Điều 6, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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; Điều 26 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014, hợp nhất năm 2018):

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Ngô Thị V.

1. Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2019 được ký kết giữa bà Ngô Thị V với ông Trần Văn D và bà Nguyễn Phương L kể từ ngày xét xử sơ thẩm (ngày 30 tháng 6 năm 2021);

2. Buộc bị đơn - ông Trần Văn D và bà Nguyễn Phương L phải trả cho bà Ngô Thị V tổng số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng), bao gồm 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) tiền đã đặt cọc và 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) tiền phạt cọc.

3. Ông Trần Văn D và bà Nguyễn Phương L phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền yêu cầu thi hành, nghĩa vụ chịu lãi suất và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Kháng cáo: Ngày 12/7/2021, các bị đơn ông, bà Trần Văn D - Nguyễn Thị Phương L kháng cáo nội dung đề nghị hủy bản án sau đó thay đổi đề nghị sửa bản

án với lý do: Hợp đồng đặt cọc vô hiệu, lỗi của cả hai bên khi giao kết hợp đồng đặt cọc, nên chỉ chấp nhận trả lại tiền đặt cọc.

Kháng nghị: Ngày 13 tháng 7 năm 2021,Viện trưởng VKS nhân dân thành phố Hạ Long kháng nghị.

Thứ nhất, về tố tụng:

Ông B và bà V có quan hệ vợ chồng, cùng thỏa thuận với bị đơn về việc đặt cọc, giao tiền và đòi lại tiền đặt cọc. Ông B cho rằng nguồn gốc số tiền đặt cọc là của vợ, trong suốt quá trình xác lập, thực hiện hợp đồng đặt cọc, ông B luôn cùng tham gia với bà V; Bản án xác định ông B với tư cách là Người làm chứng là không đảm bảo, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Bi khi tham gia tố tụng, vi phạm khoản 4 Điều 68 BLTTDS.

Thứ hai: Nội dung bản án tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc bị đơn chịu nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn cả số tiền đặt cọc và phạt cọc là không có căn cứ. Vì Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 16/11/2019 bị vô hiệu sẽ không phát sinh nghĩa vụ phạt cọc, vi phạm điểm c, mục 1, phần I Nghị quyết 01/2003 ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu vì những lý do sau:

+ Tại thời điểm diễn ra giao dịch đặt cọc, hai bên đều biết rõ tài sản đặt cọc là quyền sử dụng diện tích đất 611m^2 đất đang do ông D, bà L quản lý chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, bên bán chưa được thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất, vi phạm khoản 4, Điều 12 Luật đất đai năm 2013.

+ Hợp đồng đặt cọc không được Văn phòng công chứng chứng thực quá trình giao dịch, chỉ chứng thực chữ ký các bên; hơn nữa, Văn phòng công chứng còn thừa nhận Hợp đồng không được ký tại trụ sở Văn phòng công chứng như ghi tại trang lời chứng và không ký trước mặt Công chứng viên. Như vậy, văn bản công chứng vi phạm Điều 10, khoản 1 Điều 23, Điều 24 và khoản 4 Điều 25 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính Phủ.

+ Nội dung Hợp đồng đặt cọc không thể hiện ranh giới, hình thể, tứ cận của thửa đất nên đây thuộc trường hợp đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được.

Thứ ba: Bản án sơ thẩm buộc bị đơn chịu án phí trên tổng số tiền đặt cọc và phạt cọc 400.000.000 đồng, tương ứng án phí phải chịu 20.000.000 đồng là V phạm khoản 4, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.Trường hợp này, bị đơn chỉ chịu án phí trên số tiền phạt cọc 200.000.000đồng, tương ứng là 10.000.000 đồng mới đảm bảo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được Vệc giải quyết vụ án. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh giữ nguyên nội dung kháng nghị.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp đương sự trình bày đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo và chấp nhận kháng nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, bị đơn có nghĩa vụ trả lại tiền đặt cọc, không chấp nhận tiền phạt cọc (có luận cứ bảo vệ kèm theo).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

1. Về việc chấp hành pháp luật của cơ quan tiến hành tố tụng và người tiến hành tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Thư ký Tòa án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này, thấy rằng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án và các Thẩm phán đã chấp hành đúng các Điều 285, 286, 294 Bộ luật Tố tụng Dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

2. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự theo quy định tại Điều 70, 71, 72 và 234 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

2) Về kháng cáo của đương sự và kháng nghị của Viện kiểm sát:

- Về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, kháng nghị: Đơn kháng cáo của các bị đơn và kháng nghị làm trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo, kháng nghị nằm trong phạm vi bản án sơ thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Quan điểm về việc giải quyết đối với bản án sơ thẩm bị kháng cáo, kháng nghị: Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của các bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của các bị đơn ông, bà Trần Văn D - Nguyễn Phương L và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long làm trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo, kháng nghị nằm trong phạm vi bản án sơ thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2021/DS-ST ngày 30/6/2021, của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long đã xác định đúng quan hệ pháp luật, đưa đầy đủ những người tham gia tố tụng. Các đương sự đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Xét kháng cáo của các bị đơn, kháng nghị của Vện kiểm sát:

[3.1] - Thứ nhất, nội dung kháng nghị về xác định người tham gia tố tụng, cụ thể: Ông Đỗ Văn B phải tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, Hội đồng xét xử thấy: Ông B là chồng bà V, ông đã trực tiếp

cùng bà V đi xem đất của vợ chồng ông, bà D - L và giao tiền đặt cọc cho ông, bà D- L. Tuy nhiên, hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2019 duy nhất bà V ký, cấp phúc thẩm đã đưa ông B tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, nhưng ông B xác định tiền đặt cọc là tiền riêng của bà V, ông không liên quan. Vì vậy, bản án sơ thẩm xác định ông B là người làm chứng là đúng pháp luật.

[3.2]- Thứ hai, nội dung kháng cáo của các bị đơn, đây cũng chính là nội dung kháng nghị: Để chứng minh hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2019 có hiệu lực hay không làm căn cứ phạt cọc, phải căn cứ vào diễn biến việc các bên ký kết và các quy định của pháp luật để giải quyết, Hội đồng xét xử thấy: Ngày 16/11/2019, bà Ngô Thị V và vợ chồng ông, bà Trần Văn D - Nguyễn Phương L ký kết Hợp đồng đặt cọc, với nội dung: Bà V giao cho ông, bà D - L số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng mục đích để chuyển nhượng ô đất tại tờ bản đồ số 190, tổ 92, khu Đ, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; trong thời hạn 01 tháng, ông, bà D - L phải làm các thủ tục pháp lý về đất (xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất). Theo hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2019, thì bà V cam kết trả số tiền còn lại 300.000.000 đ, trong thời gian 30 ngày cho bên bán, kể từ ngày hợp đồng đặt cọc được công chứng và bên bán hoàn thành thủ tục liên quan. Hết thời hạn cam kết bà V cũng chưa thực hiện việc thanh toán.

Nếu bà V từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất thì bà V bị mất số tiền đặt cọc. Nếu ông, bà D - L không làm các thủ tục pháp lý về đất và từ chối Vệc giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông, bà D- L phải trả lại số tiền đặt cọc và chịu phạt một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc cho bà V. Hợp đồng ký kết trên cơ sở tự nguyện, được Công chứng viên Lê Văn T (thuộc Văn phòng công chứng Lê Văn T, tỉnh Quảng Ninh) chứng thực chữ ký cùng ngày 16/11/2019.

Các tài liệu trong hồ sơ (BL 17, 41) lời khai của bà V thể hiện: Ô đất liền kề với các ô đất 15,16,17,18 tờ bản đồ địa chính 190 của bà V, phải đi nhờ qua các ô đất của bà V, bà V biết được đất chưa có giấy CNQSDD, tự đặt ra ô thửa 20 tờ bản đồ 190, tự đo đất xác định diện tích 611m^2 trước khi ký hợp đồng đặt cọc (sau thời gian một tháng ông D mới cung cấp được sơ đồ đạc năm 2017, thực tế diện tích 467,5m2) tự cung cấp thông tin thửa đất cho văn phòng công chứng.

Đối với vợ chồng ông D biết đất chưa được cấp giấy CNQSDD nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc mục đích để chuyển nhượng.

Như vậy, tại thời điểm diễn ra giao dịch đặt cọc mục đích để chuyển nhượng, hai bên đều biết rõ tài sản đặt cọc là quyền sử dụng diện tích đất đang do ông D, bà L quản lý chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, bên bán chưa được thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất, vi phạm khoản 4 Điều 12, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Nên, đối tượng của hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự.

Về công chứng, chứng thực hợp đồng: Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015, quy định: Việc đặt cọc phải được lập thành văn bản. Có nghĩa là không bắt buộc

phải công chứng, chứng thực. Nếu công chứng, chứng thực phải tuân thủ các quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực. Hội đồng xét xử thấy: Hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2019, được Văn phòng công chứng chứng thực, tuy nhiên, Hợp đồng đặt cọc không được Văn phòng công chứng chứng thực quá trình giao dịch, chỉ chứng thực chữ ký các bên; hơn nữa, Văn phòng công chứng còn thừa nhận Hợp đồng không được ký tại trụ sở Văn phòng công chứng như ghi tại trang lời chứng và không ký trước mặt Công chứng viên, ông Q không phải là công chứng viên trực tiếp đi làm hợp đồng.

Tại phiên tòa, bà V và ông, bà D - L đều thừa nhận: Bà L ký tại cổng cơ quan nơi bà L làm việc, còn ông D ký hợp đồng đặt cọc trên xe ô tô của bà L tại cổng chào vào phường T, ký trước mặt ông Q không phải là Công chứng Vên.

Như vậy, hợp đồng đặt cọc công chứng chứng thực đã vi phạm Điều 10, khoản 1 Điều 23, Điều 24 và khoản 4 Điều 25 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính Phủ.

Từ những phân tích và căn cứ trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2019, vô hiệu.

Giải quyết hậu quả pháp lý giao dịch dân sự vô hiệu:

Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. 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.

.....

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 16/11/2019, vô hiệu sẽ không phát sinh nghĩa vụ phạt cọc, theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự và điểm c mục 1 phần I Nghị quyết 01/2003/ NQ- HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Như đã phân tích trên, hợp đồng đặt cọc vô hiệu do lỗi của hai bên, nên không phát sinh nghĩa vụ phạt cọc.

[3.2]- Nội dung kháng nghị hợp đồng đặt cọc không thể hiện ranh giới, hình thể tứ cận thửa đất, nên thuộc trường hợp đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được.

Vì vậy, kháng cáo của các bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát về nội dung hợp đồng đặt cọc vô hiệu và không phạt cọc, có căn cứ chấp nhận.

[3.4] Nội dung kháng nghị về án phí: Khoản 4 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH1, quy định:

Trường hợp tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, một bên yêu cầu trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc, một bên chấp nhận trả

số tiền cọc đã nhận và không chấp nhận phạt cọc, mà Tòa án chấp nhận phạt cọc thì bên không chấp nhận phạt cọc phải chịu án phí như trường hợp vụ án dân sự có giá ngạch đối với phần phạt cọc. Trường hợp Tòa án không chấp nhận phạt cọc thì bên yêu cầu phạt cọc phải chịu án phí như trường hợp vụ án dân sự có giá ngạch đối với phần phạt cọc.

Hội đồng xét xử thấy: Bản án sơ thẩm buộc bị đơn chịu án phí trên tổng số tiền đặt cọc và phạt cọc 400.000.000 đồng, tương ứng án phí phải chịu 20.000.000 đồng, là vi phạm khoản 4, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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.

Từ những căn cứ nêu trên, chấp nhận kháng cáo của bị đơn và một phần kháng nghị của Viện kiểm sát: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2021/DS-ST ngày 30/6/2021, của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long.

[4] Quan điểm của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh có căn cứ chấp nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Do bản án dân sự sơ thẩm bị sửa, Hội đồng xét xử xác định lại án phí dân sự, cụ thể: Yêu cầu của bà V phạt cọc không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần phạt cọc theo quy định tại khoản 4 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016, của Uỷ 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, cụ thể: 200.000.000 đồng x 5% = 10.000.000 đồng.

Bị đơn ông, bà D- L phải chịu 10.000.000 đồng, án phí dân sự sơ thẩm phần thanh toán tiền đặt cọc.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông, bà D - L được chấp nhận, nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Chấp nhận kháng cáo của các bị đơn ông, bà Trần Văn D - Nguyễn Phương L và chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số: 09/QĐ/KNPT-DS, ngày 13/7/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long: Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2021/DS-ST ngày 30/6/2021, của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long.

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 483 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 131, 328, 408, 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm c mục 1 phần I Nghị quyết 01/2003/ NQ- HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán - Tòa án nhân dân tối cao hướng

dẫn quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; khoản 4 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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; Điều 26 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014, hợp nhất năm 2018).

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị V.

1. Hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2019 ký kết giữa bà Ngô Thị V với ông Trần Văn D và bà Nguyễn Phương L do văn phòng công chứng Lê Văn T chứng thực, vô hiệu.

2. Buộc ông, bà Trần Văn D - Nguyễn Phương L phải trả cho bà Ngô Thị V số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) tiền đặt cọc.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà người phải thi hành án chưa thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của bà Ngô Thị V đối với ông, bà Trần Văn D và bà Nguyễn Phương L về việc phạt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

4. Án phí dân sự sơ thẩm, án phí phúc thẩm:

4.1- Bà Ngô Thị V phải chịu 10.000.000 đồng (mười triệu đồng), án phí dân sự sơ thẩm phần phạt cọc.

Trả lại bà Ngô Thị V 10.000.000 đồng (mười triệu đồng), tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002633, ngày 01 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long.

4.2 - Ông, bà Trần Văn D - Nguyễn Phương L phải chịu 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm phần thanh toán tiền cọc.

4.3- Về án phí phúc thẩm: Ông, bà Trần Văn D- Nguyễn Phương L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại ông, bà Trần Văn D - Nguyễn Phương L 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003828, ngày 22 tháng 7 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long.

"*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, 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:
- Các đương sự;
- Vện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh;
- Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long;
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- Lưu hồ sơ, lưu văn phòng.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Ngô Văn Thắng