

Bản án số: 22/2023/DS-PT

Ngày 14-3-2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất; hợp đồng đặt cọc và phạt cọc*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Lê Đình Nam

Các Thẩm phán: Ông Võ Đình Sớm

Ông Lưu Anh T

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Thành Long - Thư ký Tòa án của Tòa
án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên toà:
Bà Nguyễn Thị Thanh Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 3 năm 2023, tại Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai, xét xử phúc
thẩm công khai vụ án thụ lý số 91/2022/TLPT-DS ngày 3 tháng 11 năm 2022 về
“*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng đặt cọc và
phạt cọc*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2022
của Tòa án nhân dân huyện Đak P, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 91/2023/QĐ-PT ngày
16 tháng 2 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần M; địa chỉ: Thôn An T, xã Cư A, huyện Đak P,
tỉnh Gia Lai. *Có mặt.*

2. *Bị đơn:* Anh Phạm Anh T và chị Nguyễn Thị Q; địa chỉ: Tổ dân phố 2,
thị trấn Đak P, huyện Đak P, tỉnh Gia Lai.

Anh T vắng mặt, Chị Q có mặt

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh Trần Đức L; địa chỉ: Thôn
An T, xã Cư A, huyện Đak P, tỉnh Gia Lai. *Có mặt.*

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn là anh Phạm Anh T và chị Nguyễn Thị Q;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Nguyên đơn là ông Trần M trình bày:*

Ngày 27 tháng 5 năm 2021, anh thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, nhà ở của vợ chồng anh Phạm Anh T và chị Nguyễn Thị Q, nhà và đất
có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 424946, thửa đất số 88, tờ bản đồ
số 37, địa chỉ thửa đất tại tổ 2, thị trấn Đak P, diện tích 283m² (trong đó đất ở
nông thôn 133m², đất trồng cây lâu năm 150m²). Hai bên thống nhất thỏa thuận
giá chuyển nhượng là 1.470.000.000 đồng, bên bán làm thủ tục giấy tờ chuyển

nhượng. Anh nhờ con trai là Trần Đức L chuyển khoản qua Ngân hàng cho vợ chồng anh số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền đặt cọc xong Anh T và Chị Q viết giấy sang nhượng đất nhà ở ngày 27-5-2021 có nội dung nhận tiền đặt cọc và cam kết số tiền còn lại khi nào công chứng xong hợp đồng chuyển nhượng, thì bên mua sẽ giao đủ số tiền còn lại mà hai bên đã thỏa thuận. Sau một thời gian không thấy vợ chồng anh làm hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng, anh có gặp vợ chồng anh yêu cầu làm thủ tục chuyển nhượng nhưng vợ chồng anh chỉ hèn. Một thời gian sau anh được biết vợ chồng anh đã chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác. Như vậy vợ chồng anh đã vi phạm hợp đồng, đơn phương chấm dứt hợp đồng với anh. Nay anh yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên bố giấy sang nhượng đất nhà ở ngày 27-5-2021 vô hiệu; buộc Anh T và Chị Q hoàn trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng; buộc Anh T và Chị Q phải trả số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng; tổng cộng là 400.000.000 đồng.

2. Bị đơn là anh Phạm Anh T và chị Nguyễn Thị Q trình bày:

Vợ chồng anh có viết giấy tay sang nhượng thửa đất tại thị trấn Đak P cho ông M. Vào ngày 27-5-2021, vợ chồng anh nhận 200.000.000 đồng tiền đặt cọc bằng hình thức chuyển khoản qua Ngân hàng. Sau khi thỏa thuận xong, vợ chồng anh đã liên lạc với ông M nhiều lần nhưng ông M không chịu lên nhà. Sau đó ông M nói viết lại giấy cho hèn 02 tháng nữa lên cung cấp giấy tờ và sang tên bìa đỏ. Đến hèn ông M trả lời với vợ chồng anh là không mua nữa vì không bán được bò, heo bị dịch và mới mua 02 lô đất ở Chí Công, nếu mua nữa thì nợ nần nhiều và ông M xin lại một ít tiền cọc, đến tháng 12-2021 vợ chồng anh mới treo bảng bán và liên lạc với ông M nhiều lần nhưng không được. Khi Anh T và Chị Q treo bảng gọi điện thoại ông M lên nhà thì ông M không nghe máy, sau đó Anh T và Chị Q bán đất cho người khác vào tháng 1-2022. Đối với 200.000.000 đồng tiền đặt cọc, vợ chồng anh chưa trả cho ông M. Nay ông M kiện vợ chồng anh phải trả 400.000.000 đồng (trong đó 200.000.000 đồng tiền cọc và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc), vợ chồng anh không đồng ý, vì ông M là người có lỗi, hơn nữa trong Giấy sang nhượng đất nhà ở ngày 27-5-2021 giữa hai bên không thỏa thuận về việc phạt cọc 200.000.000 đồng. Vợ chồng anh chỉ đồng ý trả lại số tiền cọc là 100.000.000 đồng cho ông M.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Đức L trình bày:

Anh L được cha là ông M nhờ chuyển tiền mua đất, nên vào ngày 27-5-2021 anh L đã chuyển khoản qua Ngân hàng cho vợ chồng anh số tiền là 200.000.000 đồng tiền đặt cọc mua đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện Đak P, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai; Điều 122; Điều 129; Điều 131; Điều 328; Điều 357; Điều 407 và Điều 468 của Bộ luật dân sự;

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Trần M.

Tuyên bố Giấy sang nhượng đất nhà ở được lập ngày 27-5-2021, giữa ông Trần M và anh Phạm Anh T, chị Nguyễn Thị Q vô hiệu.

Buộc anh Phạm Anh T và chị Nguyễn Thị Q phải liên đới trả cho ông

Trần M 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc; tổng cộng 400.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm; nghĩa vụ chịu lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán; thông báo quyền tự nguyện, thỏa thuận hoặc bị cưỡng chế thi hành án, tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 21-10-2022 và ngày 27-10-2022, bị đơn kháng cáo yêu cầu 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 yêu cầu khởi kiện;
- Bị đơn giữ kháng cáo;
- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.
- Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo; giữ nguyên bản án sơ thẩm; buộc bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các tài liệu, chứng cứ mà các đương sự xuất trình và Tòa án cấp sơ thẩm thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập dưới hình thức “*Giấy sang nhượng đất nhà ở*” đề ngày 27-5-2021 (*bút lục số 59*) giữa nguyên đơn là ông Trần M với bị đơn là anh Phạm Anh T, chị Nguyễn Thị Q để chuyển nhượng 283 m² đất thuộc thửa đất số 88e, tờ bản đồ số 37, tại số nhà 245 đường Hùng V, thôn 2, xã Đak P, huyện Đak P, là vô hiệu do không được lập thành văn bản theo đúng quy định của pháp luật, vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực và không đủ các điều kiện để được công nhận theo quy định tại điều 129 của Bộ luật dân sự (*các bên chưa thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ của hợp đồng*), nên việc Tòa án áp dụng quy định tại khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai; Điều 122; Điều 129; Điều 131 của Bộ luật dân sự để chấp nhận yêu cầu nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật.

[2] Nội dung tại “*Giấy sang nhượng đất nhà ở*” đề ngày 27-5-2021 (*bút lục số 59*) còn thể hiện, cùng với thỏa thuận về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên còn xác lập với nhau thỏa thuận về đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn 200.000.000 đồng, số tiền còn lại khi nào công chứng xong, nguyên đơn sẽ thanh toán;

Nội dung thỏa thuận trên cho thấy các bên đương sự đã xác lập với nhau hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất tại số 245 đường Hùng V, thôn 2, xã Đak P; thỏa thuận về đặt cọc này không ghi rõ thời hạn thực hiện công việc được đảm bảo bởi giao dịch đặt cọc; không có thỏa thuận điều kiện nếu đặt cọc bị vô hiệu thì hợp đồng cũng bị vô hiệu, đồng thời pháp luật cũng không có quy định về vấn đề này.

Thỏa thuận về đặt cọc như nêu trên của các bên đương sự là tự nguyện,

không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, nên mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập dưới hình thức “*Giấy sang nhượng đất nhà ở*” đề ngày 27-5-2021 là vô hiệu như đã phân tích tại mục [1], nhưng thỏa thuận về đặt cọc tại “*Giấy sang nhượng đất nhà ở*” đề ngày 27-5-2021 vẫn có hiệu lực và có giá trị ràng buộc với các bên.

Khoản 3 Điều 278 của Bộ luật dân sự quy định, thời hạn thực hiện nghĩa vụ do các bên thỏa thuận, theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền, trường hợp không xác định được thời hạn thực hiện nghĩa vụ thì mỗi bên có thể thực hiện nghĩa vụ hoặc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ vào bất cứ lúc nào nhưng phải thông báo cho bên kia biết trước một thời gian hợp lý.

Khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự quy định, trường hợp 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; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Theo quy định đã viện dẫn tại khoản 3 Điều 278 trên, thì cả ông M và vợ chồng Anh T Chị Q có thể yêu cầu bên còn lại thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào bất cứ lúc nào và phải thông báo cho bên kia biết trước một thời gian hợp lý, có như vậy mới đảm bảo sự bình đẳng về quyền và nghĩa vụ của các bên trong giao dịch dân sự, song bằng sự việc bán nhà, đất tại số 245 đường Hùng V cho chị Hoàng Thị Lệ N vào ngày 19-11-2021, thì Anh T, Chị Q đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc đã giao kết, làm cho giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại “*Giấy sang nhượng đất nhà ở*” đề ngày 27-5-2021 không thể thực hiện được và bị vô hiệu. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định Anh T, Chị Q vi phạm thỏa thuận đặt cọc, nên phải trả lại 200.000.000 đồng tiền cọc và chịu phạt cọc 200.000.000 đồng là có cơ sở, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự đã viện dẫn trên.

[3] Anh T Chị Q kháng cáo và trình bày rằng vì hợp đồng không có nội dung phạt cọc, vi phạm hoặc bồi thường thiệt hại hợp đồng đặt cọc, không có thỏa thuận phạt vi phạm hợp đồng, không cam kết phạt cọc, không chứng thực, chỉ là giấy viết tay nhận tiền cọc, nên anh chị không phải trả tiền cọc, không phải chịu phạt cọc, hơn nữa anh chị đã nhiều lần liên lạc để yêu cầu ông M ký và công chứng hợp đồng nhưng liên lạc được. Hội đồng xét xử phúc thẩm đánh giá rằng lời trình bày trên của Anh T, Chị Q là không có cơ sở, không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác có tại hồ sơ vụ án, bởi lẽ:

- Trách nhiệm chịu phạt cọc là trách nhiệm không phụ thuộc vào việc trong thỏa thuận đặt cọc của các bên có nội dung phạt cọc, vi phạm hoặc bồi thường thiệt hại hợp đồng đặt cọc, thỏa thuận phạt vi phạm hợp đồng, cam kết phạt cọc hay không, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác về việc xử lý đặt cọc, mà hồ sơ vụ án thể hiện các bên không có thỏa thuận khác về việc xử lý đặt cọc, nên việc xử lý đặt cọc phải tuân theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự đã viện dẫn trên.

- Tại tài liệu có tiêu đề “*Bảng cước chi tiết- Theo khách hàng...*” ghi tên khách hàng “*Phạm Anh T*” có số điện thoại “0977.079.998” do bị đơn giao nộp thể hiện, Anh T đã gọi điện thoại đến số “0367.276.014” - là số điện thoại của ông M vào ngày 3-8 (2 lần); ngày 4-8 (1 lần); ngày 10-8 (1 lần); ngày 13-8 (1 lần); trong tất cả các lần gọi điện trên đều phát sinh đàm thoại, nên việc bị đơn cho rằng không liên lạc được với ông M là không đúng.

Mặt khác, các tài liệu do chính bị đơn giao nộp còn thể hiện rằng, ngoài việc gọi điện cho ông M, phía bị đơn vẫn còn nhiều kênh liên hệ khác với nguyên đơn, thông qua việc nhắn tin bằng ứng dụng zalo với anh Trần Đức L.

Các lý do trên cho thấy việc bị đơn cho rằng không liên lạc được với nguyên đơn để thông báo việc họ yêu cầu nguyên đơn ký hợp đồng hay việc họ thông báo để nguyên đơn biết tài sản sẽ chuyển nhượng cho người khác là không phù hợp.

[4] Từ những nhận định và đánh giá trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Do Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm bị kháng cáo, nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của anh Phạm Anh T và chị Nguyễn Thị Q; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đak P đã xét xử vụ án về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng đặt cọc và phạt cọc*” giữa nguyên đơn là ông Trần M với bị đơn là anh Phạm Anh T và chị Nguyễn Thị Q; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Văn L;

Áp dụng khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai; Điều 122; Điều 129; Điều 131; Điều 328; Điều 357; Điều 407 và Điều 468 của Bộ luật dân sự;

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần M.

Tuyên bố Giấy sang nhượng đất nhà ở được lập ngày 27-5-2021, giữa ông Trần M và anh Phạm Anh T, chị Nguyễn Thị Q vô hiệu.

Buộc anh Phạm Anh T và chị Nguyễn Thị Q phải liên đới trả cho ông Trần M 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc; tổng cộng là 400.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên, người 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 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

- Ông Trần M không phải chịu án dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông Trần

M 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0004129 ngày 4-7-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đak P, tỉnh Gia Lai.

- Buộc anh Phạm Anh T và chị Nguyễn Thị Q phải chịu 20.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Phạm Anh T và chị Nguyễn Thị Q phải chịu 300.000 đồng án dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số 0004179 ngày 31-10-2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đak P, tỉnh Gia Lai.

3. 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 9 của 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND huyện Đak P;
- Chi cục THA dân sự huyện Đak P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa DS, VT.

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

Lê Đình Nam

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

