

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH**

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

Bản án số: 52/2022/DS-PT

Ngày: 15-12-2022

“V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Hồng Ánh

Các thẩm phán: - Bà Nguyễn Thúy Hằng

- Ông Bùi Đức Thanh.

- Thư ký phiên tòa: bà Phạm Thị Thu Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh: ông Lê Khắc Sơn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 12 năm 2022, tại Hội trường xét xử số 4, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 51/2022/TLPT-DS ngày 16/11/2022 về việc *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”*.

- Do bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh bị ông Nguyễn Văn Q là bị đơn kháng cáo; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 78/2022/QĐ-PT ngày 28/11/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1978. Trú tại: tổ 1, khu 4, phường BC, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

2. Bị đơn: anh Nguyễn Văn Q, sinh năm 1996. Địa chỉ nơi đăng ký HKTT: xã K (nay là xã C), huyện TK, tỉnh Hải Dương. Nơi làm việc: Công an thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

3. Người kháng cáo: anh Nguyễn Văn Q là bị đơn.

4. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, được bổ sung bằng các lời khai tiếp theo, nguyên đơn trình bày:

Ngày 15/12/2021, thông qua môi giới chị T và anh Nguyễn Văn Q có ký kết hợp đồng đặt cọc. Nội dung hợp đồng đặt cọc là đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng mục đích để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 509,5m² đất tại thửa đất số 29b, tờ bản đồ số 40, địa chỉ thửa đất: khu 10, phường Thanh S, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 809427, sổ vào sổ cấp GCN: CH00312, do UBND thành phố U cấp ngày 15/5/2021 mang tên người sử dụng đất anh Nguyễn Văn Q. Hai bên thống nhất giao dịch chuyển nhượng thửa đất trên với giá 1.370.000.000 đồng.

Ngày 15/12/2021 chị T đã chuyển khoản cho anh Q số tiền 200.000.000 đồng, hẹn ngày 25/12/2021 thanh toán nốt số tiền còn lại sau đó ra công chứng sang tên chuyển nhượng. Tuy nhiên, sau khi đặt cọc nhận thấy có nghi ngờ về tính pháp lý của thửa đất, chị T có đi kiểm tra lại và phát hiện thửa đất trên nằm trong quy hoạch dự án Bệnh viện Việt Nam – Thụy Điển – U nên không được xây dựng mới nhà ở, công trình trên đất mà phải giữ nguyên hiện trạng.

Mục đích chị T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để xây dựng nhà không bị hạn chế bởi các quy định của quy hoạch, nhưng thửa đất lại đang nằm trong quy hoạch, không phù hợp với nhu cầu và mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị T. Cụ thể, các quy định đối với công trình xây dựng tại khu vực thửa đất của anh Q là chỉ được xây dựng công trình có thời hạn theo theo quản lý của quy hoạch đô thị, đó là công trình nhà ở không được xây dựng tầng hầm, tầng nửa hầm, có số tầng tối đa không quá 01 tầng, và chiều cao tầng tối đa không quá 4,2m (chưa kể chiều cao phần mái); phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan trong khu vực và tuân thủ các quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn quy hoạch, xây dựng, phòng cháy chữa cháy, khuyến khích sử dụng kết cấu đơn giản và vật liệu nhẹ, dễ tháo dỡ. Khi giao dịch đặt cọc, anh Q không cung cấp thông tin thửa đất trên đã nằm trong quy hoạch, chỉ sau khi tìm hiểu chị T mới biết thửa đất nằm trong quy hoạch.

Tại đơn khởi kiện ngày 18/02/2022, chị T yêu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc giữa chị T và anh Q ngày 15/12/2021 vô hiệu do anh Q che giấu thông tin quy hoạch của thửa đất; yêu cầu anh Q trả lại số tiền 200.000.000 đồng chị T đã đặt cọc. Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ ngày 31/3/2022 chị T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Tại buổi hòa giải ngày 31/3/2022 và ngày 23/6/2022

chị T đều có quan điểm giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 15/12/2021 vô hiệu. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 21/9/2022 chị T yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15/12/2021.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, luật sư Vũ Văn T1 có quan điểm: Trước khi giao kết hợp đồng đặt cọc giữa chị T và anh Q nhằm mục đích để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh Q đã biết thửa đất của anh nằm trong diện quy hoạch, nhưng anh Q không cung cấp đầy đủ thông tin về thửa đất cho chị T được biết. Sau khi phát hiện ra thửa đất nằm trong diện quy hoạch, chị T đã thông qua môi giới, cũng như gặp trực tiếp anh Q để thông báo và đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc trong thời hạn hai bên thỏa thuận nhưng anh Q không đồng ý, làm cho mục đích của chị T không đạt được (bị hạn chế việc xây dựng nhà ở và công trình trên đất), nên đề nghị HĐXX tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15/12/2021 giữa chị T và anh Q.

Quá trình giải quyết vụ án, và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn là anh Nguyễn Văn Q trình bày:

Quá trình ký kết hợp đồng đặt cọc đúng như chị T đã trình bày. Về nội dung hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 10 ngày kể từ ngày 15/12/2021 đến ngày 25/12/2021. Bên bán cam kết đất không tranh chấp, chồng lấn. Đến ngày 21/12/2021, chị T yêu cầu hủy giao dịch chuyển nhượng ô đất với lý do đất nằm trong quy hoạch nên chị T không có nhu cầu nhận chuyển nhượng ô đất trên.

Ngày 25/12/2021 anh Q có liên lạc với chị T đến văn phòng công chứng làm việc, tuy nhiên chị T không nghe máy, nhắn tin không trả lời. Việc chị T đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận đặt cọc với lý do đất nằm trong quy hoạch không nằm trong thỏa thuận cam kết đặt cọc tại hợp đồng. Vì vậy khi không thực hiện đúng theo nội dung cam kết trong hợp đồng thì bên đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng. Việc anh Q chuyển nhượng thửa đất nêu trên, anh Q có thống nhất với môi giới được giá thì thông báo lại cho anh Q. Đất có nằm trong quy hoạch nhưng vẫn được giao dịch chuyển nhượng theo quy định, vẫn được xây dựng công trình có thời hạn theo quản lý của quy hoạch đô thị. Bản thân anh Q không nói cho chị T biết về những hạn chế đó bởi lẽ sau khi chị T nói đất nằm trong quy hoạch thì anh Q mới biết. Việc chị T yêu cầu anh Q trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, anh Q không đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng: anh Hoàng Thế L và chị Lê Thị Thanh T2 đều khai xác nhận được anh Nguyễn Văn Q nhờ đăng tin thông báo bán thửa đất số 29B, tờ bản đồ số 40; địa chỉ khu 10, phường Thanh S, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh; diện tích thửa đất 509,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 809427 do UBND thành phố U cấp ngày 15/5/2021 mang tên anh Nguyễn Văn Q. Anh L và chị T2 không được anh Q cung cấp thông tin thửa đất đã vào quy hoạch, không được xây dựng nhà cao tầng, chỉ được xây dựng nhà 01 tầng. Anh L còn khai khoảng 17 giờ ngày 15/12/2021, chị T và anh Q gặp nhau, cùng trao đổi và thống nhất nội dung hợp đồng đặt cọc. Khi đến ngày hai bên ra công chứng thì được chị T báo là ô đất vào quy hoạch chỉ được xây dựng nhà 01 tầng và đề nghị trả lại tiền cho chị T. Anh L có trao đổi lại với anh Q, nhưng anh Q chỉ đồng ý trả lại 50% số tiền đã đặt cọc. Anh Q còn nói nếu không đồng ý nhận 50% số tiền đặt cọc thì anh Q sẽ không trả lại tiền cọc.

Tại Biên bản xác minh 15/9/2022 của Tòa án cấp sơ thẩm, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố U cung cấp: thửa đất số 29B, tờ bản đồ số 40; địa chỉ khu 10, phường Thanh S, thành phố U, chủ sử dụng đất ông Nguyễn Văn Q nằm trong diện quy hoạch, trong đó có 161m² nằm trong đất giao thông và 348,5m² nằm trong đất công cộng. Theo quy định tại Điều 49 Luật đất đai năm 2013 thì chủ sử dụng đất ông Nguyễn Văn Q được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác.

Tại công văn số 05/QLĐT ngày 14/01/2022 của Phòng quản lý đô thị UBND thành phố U ghi:

- *Thửa đất của ông Nguyễn Văn Q nằm trong đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị Trung tâm phía Bắc thành phố U (phân khu H) tại các phường Thanh S, Yên Thanh, Quang Trung và Bắc Sơn, thành phố U, đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5226/QĐ-UBND ngày 12/12/2019. Theo quy hoạch, thửa đất của gia đình được định hướng là đất công cộng đô thị (CCDT) và một phần là đất đường giao thông.*

- *Căn cứ khoản 33 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây Dựng, quy định thửa đất của ông Nguyễn Văn Q được xây dựng công trình có thời hạn. Căn cứ khoản 3 Điều 5 Quyết định số 38/2021/QĐ-UBND ngày 23/7/2021 của UBND tỉnh về Ban hành quy định cấp phép xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh, quy mô, thời hạn công trình được cấp giấy phép có thời hạn: Công trình nhà ở không xây dựng tầng hầm, tầng nửa hầm, có số tầng tối đa*

không quá 01 tầng và chiều cao tầng tối đa không quá 4,2m (chưa kể phần cao chiều mái); phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan khu vực và tuân thủ các quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn quy hoạch, xây dựng, phòng cháy chữa cháy; khuyến khích sử dụng kết cấu đơn giản và vật liệu nhẹ, dễ tháo dỡ. Thời hạn tồn tại của công trình theo kế hoạch thực hiện quy hoạch phân khu xây dựng, quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng quy hoạch chi tiết, quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Với nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố U đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị T đối với bị đơn anh Nguyễn Văn Q về việc: “Hủy hợp đồng đặt cọc” nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/12/2021.

Buộc anh Nguyễn Văn Q phải trả lại cho chị Nguyễn Thị T số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) mà chị T đã đặt cọc cho anh Q.

Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi chậm trả trong trường hợp chậm thi hành án, về án phí, về quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/9/2021 anh Nguyễn Văn Q là bị đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố U; đề nghị xét xử phúc thẩm với nội dung:

- Thứ nhất tuyên bố hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật, buộc bên đặt cọc phải thực hiện nghĩa vụ theo cam kết.

- Thứ hai: Do bên đặt cọc tự phá vỡ cam kết trong hợp đồng đặt cọc nên bên đặt cọc mất toàn bộ số tiền 200.000.000 đồng đã đặt cọc cho bên nhận cọc theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 15/12/2021.

Ngày 05/10/2022 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 02/QĐ-VKS-DS, kháng nghị đối với Bản án sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố U, với nội dung bản án có những vi phạm như sau:

Thứ nhất: Bản án nhận định căn cứ hủy bỏ hợp đồng không phù hợp pháp luật: Hợp đồng đặt cọc ngày 15/12/2021 được ký kết giữa chị Nguyễn Thị T và anh Nguyễn Văn Q trên cơ sở tự nguyện, cả hai bên đều có năng lực hành vi dân sự, mục đích đặt cọc để hai bên thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp. Như vậy giao dịch đặt cọc đã thỏa mãn các điều kiện được quy định tại khoản 1 Điều

117 Bộ luật dân sự năm 2015 nên có hiệu lực và buộc các bên phải thực hiện thỏa thuận.

Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, chị T đã chuyển tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cho anh Q, anh Q đã thực hiện đúng cam kết sẵn sàng thực hiện giao dịch chuyển nhượng. Nhưng sau đó, ngày 21, 22/12/2021, khi chưa đến thời hạn phải lập hợp đồng chuyển nhượng, chị T đã đơn phương hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng đặt cọc vì cho rằng mục đích của giao dịch không đạt được vì ô đất đã bị Nhà nước quy hoạch, nhưng không chỉ ra được anh Q đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong quá trình thực hiện hợp đồng.

Bản án nhận định.....*việc nguyên đơn đặt cọc để nhằm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ...là không đạt mục đích của bên nguyên đơn.....nên cần hủy bỏ cam kết là phù hợp với quy định tại Điều 118 Bộ luật dân sự....*Vì vậy, việc chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hủy bỏ hợp đồng đặt cọc là phù hợp với quy định tại Điều 423 Bộ luật dân sự, là không khách quan, toàn diện, đầy đủ. Vì khoản 1 Điều 423 Bộ luật dân sự quy định căn cứ để một bên có quyền hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng chỉ khi bên kia vi phạm nghĩa vụ hợp đồng (có lỗi). Trường hợp này, quá trình thực hiện hợp đồng, anh Q không vi phạm bất kỳ một cam kết nào đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc; mục đích hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn thực hiện được theo quy định của pháp luật. Do đó, bên kia (chị T) không có căn cứ để tuyên hủy bỏ hợp đồng. Bản án nhận định căn cứ để hủy bỏ hợp đồng là: *do mục đích của chị T mua đất để xây nhà nay không đạt được* là không thỏa mãn các quy định về điều kiện để được hủy bỏ hợp đồng theo khoản 1 Điều 423 Bộ luật dân sự.

Thứ hai: Bản án nhận định, dẫn chiếu pháp luật không phù hợp, cụ thể:

Bản án nhận định: việc nguyên đơn đặt cọc để nhằm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đạt được mục đích của bên nguyên đơn.....nên cần hủy bỏ cam kết là phù hợp với quy định tại Điều 118 Bộ luật dân sự....Nhưng Điều 118 Bộ luật dân sự không quy định căn cứ hủy bỏ cam kết (hợp đồng), mà chỉ quy định khái niệm về mục đích của giao dịch dân sự. Nên Bản án nhận định “hủy bỏ cam kết là phù hợp với quy định tại Điều 118 Bộ luật dân sự” là nhận định không đầy đủ, khách quan về tình tiết của vụ án, các căn cứ pháp luật, vi phạm khoản 2 Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự.

(Điều 118 Bộ luật dân sự chỉ quy định: Mục đích của giao dịch dân sự là lợi ích của chủ thể mong muốn đạt được khi xác lập nó).

Từ những nhận định sai lầm nêu trên, Bản án chấp nhận hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 15/12/2021 và buộc anh Q trả lại cho chị T số tiền 200.000.000 đồng là không có căn cứ, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh Q.

Sai lầm về áp dụng pháp luật: Vụ án tranh chấp dân sự nhưng tại phần Quyết định của bản án lại áp dụng khoản 4 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự (nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm của nguyên đơn trong vụ án ly hôn) để làm căn cứ buộc bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm là mâu thuẫn.

Tại phiên tòa phúc thẩm chị Nguyễn Thị T giữ nguyên nội dung khởi kiện, anh Nguyễn Văn Q giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự tại phiên tòa không thống nhất được với nhau về giải quyết nội dung vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tại phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát tỉnh Quảng Ninh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: thẩm phán được phân công làm chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn Quyền, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát; sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 15/12/2021 và trả lại 200.000.000 đồng tiền đặt cọc cho chị Nguyễn Thị T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

Kháng cáo của Anh Nguyễn Văn Q, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố U được thực hiện trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo và nội dung kháng nghị trong phạm vi bản án sơ thẩm, nên hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của anh Nguyễn Văn Q, Hội đồng xét xử xét thấy anh Q kháng cáo với 02 nội dung: nội dung thứ nhất là đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên bố hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật, buộc bên đặt cọc phải thực hiện nghĩa vụ theo cam kết; nội dung thứ hai là do bên đặt cọc tự phá vỡ cam kết trong hợp đồng đặt cọc nên đề nghị tuyên xử bên đặt cọc mất toàn bộ số tiền

200.000.000 đồng đã đặt cọc cho bên nhận cọc theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 15/12/2021.

[2.1]. Xét nội dung kháng cáo đề nghị xét xử phúc thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật, buộc bên đặt cọc phải thực hiện nghĩa vụ theo cam kết:

Căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc ghi ngày 15/12/2021 có nội dung thể hiện anh Q cam kết thửa đất là tài sản thuộc quyền sở hữu của anh Q; thửa đất không có tranh chấp, không bị chôn lấp, không thuộc diện thừa kế; không có nội dung thể hiện thửa đất nằm trong quy hoạch định hướng là đất công cộng đô thị và một phần là đất giao thông, chỉ được xây dựng công trình hạn chế, có thời hạn, không được xây dựng nhà cao tầng, chỉ được xây dựng nhà 01 tầng. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn chị Nguyễn Thị T, bị đơn anh Nguyễn Văn Q, người làm chứng anh Hoàng Thế L và chị Lê Thị Thanh T2 đều khai xác nhận tại thời điểm xác lập và ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 15/12/2021 đều không thể hiện thông tin về thửa đất của anh Q thỏa thuận chuyển nhượng cho chị T nằm trong diện quy hoạch như trên. Do không nhận được đầy đủ thông tin về thửa đất dẫn đến có sự nhầm lẫn của một bên trong giao dịch là chị Nguyễn Thị T, làm cho mục đích xác lập giao dịch của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đạt được. Vì vậy hợp đồng đặt cọc ngày 15/12/2021 giữa anh Nguyễn Văn Q và chị Nguyễn Thị T bị vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 126 Bộ luật dân sự năm 2015. Nội dung kháng cáo đề nghị xét xử phúc thẩm tuyên bố hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật, buộc bên đặt cọc phải thực hiện nghĩa vụ theo cam kết của anh Nguyễn Văn Q không có cơ sở chấp nhận.

[2.2]. Xét nội dung kháng cáo đề nghị xét xử phúc thẩm tuyên xử bên đặt cọc mất toàn bộ số tiền 200.000.000 đồng đã đặt cọc cho bên nhận cọc theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 15/12/2021:

Do Hợp đồng đặt cọc ngày 15/12/2021 giữa anh Nguyễn Văn Q và chị Nguyễn Thị T bị vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 126 Bộ luật dân sự năm 2015 như phân tích trên, nên không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của anh Q về việc đề nghị xét xử phúc thẩm tuyên xử bên đặt cọc mất toàn bộ số tiền 200.000.000 đồng đã đặt cọc cho bên nhận cọc theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 15/12/2021.

[3]. Xét nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh:

[3.1]. Nội dung kháng nghị: Bản án nhận định căn cứ hủy bỏ hợp đồng không phù hợp pháp luật: Hợp đồng đặt cọc ngày 15/12/2021 được ký kết giữa chị Nguyễn

Thị T và anh Nguyễn Văn Q trên cơ sở tự nguyện, cả hai bên đều có năng lực hành vi dân sự, mục đích đặt cọc để hai bên thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp. Như vậy giao dịch đặt cọc đã thỏa mãn các điều kiện được quy định tại khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 nên có hiệu lực và buộc các bên phải thực hiện thỏa thuận.

Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, chị T đã chuyển tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cho anh Q, anh Q đã thực hiện đúng cam kết sẵn sàng thực hiện giao dịch chuyển nhượng. Nhưng sau đó, ngày 21, 22/12/2021, khi chưa đến thời hạn phải lập hợp đồng chuyển nhượng, chị T đã đơn phương hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng đặt cọc vì cho rằng mục đích của giao dịch không đạt được vì ô đất đã bị Nhà nước quy hoạch, nhưng không chỉ ra được anh Q đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong quá trình thực hiện hợp đồng.

Bản án nhận định.....*việc nguyên đơn đặt cọc để nhằm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ...là không đạt mục đích của bên nguyên đơn.....nên cần hủy bỏ cam kết là phù hợp với quy định tại Điều 118 Bộ luật dân sự....*Vì vậy, việc chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hủy bỏ hợp đồng đặt cọc là phù hợp với quy định tại Điều 423 Bộ luật dân sự, là không khách quan, toàn diện, đầy đủ. Vì khoản 1 Điều 423 Bộ luật dân sự quy định căn cứ để một bên có quyền hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng chỉ khi bên kia vi phạm nghĩa vụ hợp đồng (có lỗi). Trường hợp này, quá trình thực hiện hợp đồng, anh Q không vi phạm bất kỳ một cam kết nào đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc; mục đích hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn thực hiện được theo quy định của pháp luật. Do đó, bên kia (chị T) không có căn cứ để tuyên hủy bỏ hợp đồng. Bản án nhận định căn cứ để hủy bỏ hợp đồng là: *do mục đích của chị T mua đất để xây nhà nay không đạt được* là không thỏa mãn các quy định về điều kiện để được hủy bỏ hợp đồng theo khoản 1 Điều 423 Bộ luật dân sự.

Xét thấy nội dung kháng nghị nêu trên của Viện kiểm sát là hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

[3.2]. Nội dung kháng nghị: Bản án nhận định: Việc nguyên đơn đặt cọc để nhằm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đạt được mục đích của bên nguyên đơn.....nên cần hủy bỏ cam kết là phù hợp với quy định tại Điều 118 Bộ luật dân sự....Nhưng Điều 118 Bộ luật dân sự không quy định căn cứ hủy bỏ cam kết (hợp đồng), mà chỉ quy định khái niệm về mục đích của giao dịch dân sự. Nên Bản án nhận định “hủy bỏ cam kết là phù hợp với quy định tại Điều 118 Bộ luật

dân sự” là nhận định không đầy đủ, khách quan về tình tiết của vụ án, các căn cứ pháp luật, vi phạm khoản 2 Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự.

(Điều 118 Bộ luật dân sự chỉ quy định: Mục đích của giao dịch dân sự là lợi ích của chủ thể mong muốn đạt được khi xác lập nó).

Từ những nhận định sai lầm nêu trên, Bản án chấp nhận hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 15/12/2021 và buộc anh Q trả lại cho chị T số tiền 200.000.000 đồng là không có căn cứ, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh Q.

Xét thấy nội dung kháng nghị nêu trên của Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận. Bản án nhận định: *“Việc nguyên đơn đặt cọc để nhằm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đạt được mục đích của bên nguyên đơn.....nên cần hủy bỏ cam kết là phù hợp với quy định tại Điều 118 Bộ luật dân sự....”* là không chính xác vì Điều 118 Bộ luật dân sự không quy định căn cứ hủy bỏ cam kết (hợp đồng), mà chỉ quy định khái niệm về mục đích của giao dịch dân sự.

[3.2]. Nội dung kháng nghị: Vụ án tranh chấp dân sự nhưng tại phần Quyết định của bản án lại áp dụng khoản 4 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự (nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm của nguyên đơn trong vụ án ly hôn) để làm căn cứ buộc bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm là mâu thuẫn.

Xét thấy tại phần quyết định của bản án sơ thẩm đã áp dụng khoản 4 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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, để buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Khoản 4 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định như sau: *“Trong vụ án ly hôn thì nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm, không phụ thuộc vào việc Tòa án chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Trường hợp cả hai thuận tình ly hôn thì mỗi bên đương sự phải chịu một nửa án phí sơ thẩm”*.

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định như sau: *“Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận”*.

Khoản 3 Điều 27. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định:

3. *Đối với tranh chấp về hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định như sau:*

a) Trường hợp một bên yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và một bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và đều không có yêu cầu gì khác; nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì bên yêu cầu công nhận hợp đồng phải chịu án phí như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch; nếu Tòa án tuyên bố công nhận hợp đồng thì bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu phải chịu án phí như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch;

b) Trường hợp một bên yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và một bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì ngoài việc chịu án phí không có giá ngạch được quy định tại điểm a khoản 3 Điều này, người phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản hoặc bồi thường thiệt hại phải chịu án phí như trường hợp vụ án dân sự có giá ngạch đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ.

Quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Nhưng bản án sơ thẩm áp dụng khoản 4 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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, để buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 10.000.000 đồng là không chính xác và chưa đầy đủ. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng. Vì vậy phải áp dụng khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội để buộc bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí sơ thẩm có giá ngạch là 10.000.000 đồng.

Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát.

[4]. Tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện tại đơn khởi kiện ngày 18/02/2022, chị T yêu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc giữa chị T và anh Q ngày 15/12/2021 vô hiệu, yêu cầu anh Q trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng. Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ ngày 31/3/2022 và tại các phiên hòa giải ngày 31/3/2022, ngày 23/6/2022, chị T đều có quan điểm giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 15/12/2021 vô hiệu,

yêu cầu anh Q trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng. Nhưng tại phiên tòa sơ thẩm ngày 21/9/2022 chị T yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15/12/2021 là có sự thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện, từ yêu cầu tuyên Hủy hợp đồng đặt cọc vô hiệu sang yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc. Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận sự thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn là trái với quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự và hướng dẫn tại mục 7 phần IV Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của TAND tối cao về giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ. Bản án sơ thẩm đã có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng. Truy nhiên, Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn là chị Nguyễn Thị T có quan điểm giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu khởi kiện ban đầu theo đơn khởi kiện của chị T là đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc giữa chị T và anh Q ngày 15/12/2021 vô hiệu; yêu cầu anh Q trả lại số tiền 200.000.000 đồng chị T đã đặt cọc. Các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đều thể hiện tại thời điểm xác lập giao dịch đặt cọc ngày 15/12/2021 chị T không nhận được đầy đủ thông tin về thửa đất dẫn đến có sự nhầm lẫn làm cho mục đích xác lập giao dịch của chị T không đạt được. Vì vậy hợp đồng đặt cọc ngày 15/12/2021 giữa anh Nguyễn Văn Q và chị Nguyễn Thị T bị vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 126 Bộ luật dân sự năm 2015.

Mặc dù có vi phạm thủ tục tố tụng của cấp sơ thẩm như đã nêu trên, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm chị Nguyễn Thị T có quan điểm giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa chị T và anh Q ngày 15/12/2021 vô hiệu; yêu cầu anh Q trả lại số tiền 200.000.000 đồng chị T đã đặt cọc; chị T không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là các yêu cầu bồi thường thiệt hại khác ngoài việc nhận lại số tiền 200.000.000 đồng đã đặt cọc cho anh Q. Vì vậy, không nhất thiết phải hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ về cho tòa án sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm; chỉ cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện, tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa chị T và anh Q ngày 15/12/2021 vô hiệu, buộc anh Q trả lại cho chị T số tiền 200.000.000 đồng đã đặt cọc cũng đảm bảo được đầy đủ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 15/12/2021, và trả lại 200.000.000 đồng tiền đặt cọc cho chị Nguyễn Thị T là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: kháng cáo của anh Nguyễn Văn Q không được chấp nhận, nhưng do bản án sơ thẩm bị sửa nên theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 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, thì anh Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn Q.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2022/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh.

Áp dụng Điều 91, khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 126, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a và điểm b khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị T.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc giữa chị Nguyễn Thị T và anh Nguyễn Văn Q lập ngày 15/12/2021 vô hiệu. Buộc anh Nguyễn Văn Q phải trả lại cho chị Nguyễn Thị T số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) đã đặt cọc.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Nguyễn Văn Q phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, nộp ngân sách Nhà nước.

Trả lại cho chị Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) chị T đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006771 ngày 22/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố U tỉnh Quảng Ninh.

Về án phí phúc thẩm: anh Nguyễn Văn Q không phải chịu án phí phúc thẩm. Trả lại cho anh Nguyễn Văn Q số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm anh Q đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006932 ngày 06/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố U tỉnh Quảng Ninh.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, mà người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, mà người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho người được thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả thêm khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. (Lãi xuất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên đương sự nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm số: 09/2022/DS-ST ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh không bị kháng cáo, kháng nghị; có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ninh.
- TAND TP U.
- THADS TP U.
- Công an TP U.
- Các đương sự.
- Lưu HS - VP.

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

Nguyễn Hồng Ánh