TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 171/2023/DS-PT
Ngày: 13 - 9 - 2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Quý Chi
Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Bích Thủy
Ông Phạm Tiến Hiệp

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Trần Lê Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

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

Ngày 13 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai theo hình thức trực tuyến vụ án dân sự thụ lý số 119/2023/TLPT-DS ngày 18 tháng 07 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 31/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 136/2023/QĐXX-PT ngày 07/8/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1968, trú tại: Tổ 02, khu phố 2, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước. (xin vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1993, trú tại: Khu phố XL, phường TX, TP ĐX, tỉnh Bình Phước. (xin vắng mặt)

2. Bị đơn: Ông Trần Đình P, sinh năm 1978, trú tại: Tổ 1, ấp 6, xã TH, huyện H, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

3. Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Đình P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Ngọc T thống nhất trình bày:

Bà Nguyễn Thị H biết ông Trần Đình P có thửa đất diện tích khoảng

96.000m^2 tọa lạc khu E, ấp 10, xã TH, huyện H, tỉnh Bình Phước nên đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất trên với giá 35 tỷ đồng. Hai bên lập hợp đồng đặt cọc ngày 18/4/2022 với nội dung trong ngày 18/4/2022 bà H đặt cọc 05 tỷ đồng, ngày 02/6/2022 bà H bồi cọc 05 tỷ đồng, đến ngày 18/7/2022 bà H phải thanh toán số tiền còn lại 25 tỷ đồng (sau khi bà H được cấp GCNQSDĐ).

Khi đặt cọc bà H biết thửa đất trên chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà có sổ giao khoán. Tuy nhiên, sau đó bà H biết được thửa đất ông P nhận đặt cọc để chuyển nhượng không phải đứng tên ông Trần Đình P mà thửa đất trên ông P chỉ nhận chuyển nhượng giấy tay của người khác nên không biết sổ khoán đứng tên ai. Do vấn đề giấy tờ đất không rõ ràng nên đến ngày 02/6/2022 bà H không bồi cọc cho ông P. Do hai bên không thỏa thuận được với nhau về phương hướng giải quyết số tiền đã đặt cọc nên bà H khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 18/4/2022 giữa bà H và ông P vô hiệu và đề nghị Tòa án buộc ông P trả lại cho bà H số tiền đã nhận đặt cọc là 05 tỷ đồng.

Bị đơn ông Trần Đình P trình bày:

Ngày 18/4/2022 ông P nhận đặt cọc để chuyển nhượng cho bà H thửa đất khoảng 96.000m tọa lạc tại khu E, ấp 10, xã TH, huyện H, Bình Phước, là đất giao khoán, chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất trên do ông P mua giấy tay của người khác. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 35 tỷ đồng; ngày 18/4/2022 bà H đặt cọc 05 tỷ đồng; ngày 02/6/2022 bà H bồi cọc thêm 05 tỷ đồng; ngày 18/7/2022 bà H phải thanh toán 25 tỷ đồng còn lại. Do đất chưa có sổ đỏ nên hai chỉ thống nhất làm hợp đồng viết tay ra ban ấp xác nhận là đã giao dịch với nhau. Việc đất không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H biết và vẫn đồng ý đặt cọc để mua đất. Ông P chỉ cam kết đất có ranh mốc rõ ràng, không tranh chấp. Khi đến hẹn trả tiền lần 2 ngày 02/6/2022 bà H nói bà không có tiền nên không bồi thêm tiền cọc 05 tỷ đồng, bà đề nghị với ông P là đến ngày 18/7/2022 bà sẽ thanh toán hết 30 tỷ đồng còn lại. Tuy nhiên, ngày 18/7/2022 bà H vẫn không có khả năng chồng hết tiền nên đã xin ông P trả lại 03 tỷ đồng trong số 05 tỷ đồng tiền cọc. Do ông P muốn bán đất nên đã gia hạn cho bà H thêm 06 tháng nhưng bà H vẫn không thể thanh toán hết số tiền còn lại. Do bà H vi phạm thời hạn thanh toán tiền nên phải chịu mất số tiền đặt cọc 05 tỷ đồng. Ông P không chấp nhận yêu cầu trả lại tiền cọc của bà H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 31/05/2023 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 18/4/2022 giữa ông Trần Đình P và bà Nguyễn Thị H vô hiệu.

2. Buộc ông Trần Đình P trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền đã nhận đặt cọc là 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng).

3. Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Ông Trần Đình P và bà Nguyễn Thị H

cùng có lỗi nên không ai phải bồi thường thiệt hại.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/06/2023 bị đơn ông Trần Đình P có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 18/4/2022 có hiệu lực và tiếp tục thực hiện các thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Đình P. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 31/5/2023 của Tòa án nhân dân Huyện H, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

* Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

* Về nội dung:

[2] Quá trình tố tụng, cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận: vào ngày 18/4/2022, bà Nguyễn Thị H và ông Trần Đình P có lập "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" với nội dung cơ bản: bà H đặt cọc cho ông P 05 tỷ đồng để đảm bảo cho việc ông P sẽ chuyển nhượng cho bà H diện tích đất 96.000m^2 tọa lạc tại ấp 10, khu E, xã TH, huyện H, tỉnh Bình Phước. Cùng ngày bà H đặt cọc cho ông P số tiền 05 tỷ đồng, hẹn đến ngày 02/6/2022 bà H phải bồi cọc thêm 05 tỷ đồng và đến ngày 18/7/2022 bà H phải thanh toán số tiền còn lại 25 tỷ đồng. Tuy nhiên, đến ngày 02/6/2022 bà H không bồi thêm tiền cọc, hai bên phát sinh tranh chấp. Do những sự kiện, tình tiết trên được các bên thừa nhận nên được coi là sự thật, không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Đình P:

[4] Bị đơn ông P không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, không đồng ý trả lại tiền cọc và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng vì các lý do: thực tế phần lớn

đất tại địa bàn xã TH, H là không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), người dân vẫn giao dịch chuyển nhượng bằng giấy tay, giao đất bằng ranh thực tế, bà H biết rõ tình trạng đất nhưng vẫn đồng ý mua; ngày 02/6/2022 bà H không có đủ tiền để bồi cọc trong khi ông P đã gia hạn cho bà H thêm 06 tháng. Do bà H không thanh toán đúng hạn nên phải mất tiền cọc. Còn phía nguyên đơn thì cho rằng, vào thời điểm hai bên thỏa thuận đặt cọc bà H có biết đất chưa có GCNQSDĐ nhưng không biết đây là đất giao khoán và do ông P khẳng định đất là của ông nên bà không kiểm tra giấy tờ. Đến thời điểm phải bồi cọc thì bà H mới phát hiện là đất giao khoán và ông P cũng không phải là người được nhận khoán cũng như đất không có sổ giao khoán. Vì thế, bà H không đồng ý bồi thêm cọc đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu được trả lại 05 tỷ đồng đã đặt cọc.

[5] Hội đồng xét xử xét thấy, các lý do mà ông P nêu ra để không đồng ý tuyên hợp đồng vô hiệu như trên là mâu thuẫn với lời trình bày của chính ông, cụ thể: tại biên bản ghi lời khai ngày 02/3/2023 ông P trình bày: *"...bà H biết rõ thửa đất chưa có GCNQSDĐ mà chỉ là đất giao khoán.....Bà H chỉ biết tôi có thửa đất gần 10ha, bà H vào xem ưng ý thì đặt cọc để mua, hai bên không nói gì về sổ khoán, do bà H không hỏi nên tôi cũng không nói với bà về việc tôi không phải là người đứng tên trên sổ giao khoán"* (BL 38). Trong khi tại Tòa sơ thẩm, ông P xác nhận diện tích đất 96.000m^2 mà ông thỏa thuận nhận cọc để chuyển nhượng cho bà H là đất giao khoán nhưng ông không phải là người nhận khoán mà ông P có được là do nhận sang nhượng lại bằng giấy tay của người khác, ông "*cũng không xác định được đất giao khoán cho ai và sổ giao khoán ở đâu*" (BL 60). Còn tại phiên tòa phúc thẩm ông lại cho rằng diện tích đất mà ông và bà H thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng là đất có nguồn gốc do khai phá. Điều này chứng minh lời trình bày của bà H và người đại diện trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng vào thời điểm đặt cọc bà H không biết đất là đất giao khoán và ông P không phải là người được nhận khoán là đúng.

[6] Theo quy định của Luật đất đai năm 2013 tại các điều: Điều 99 quy định về Trường hợp sử dụng đất được cấp Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất; Điều 100 quy định về Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất; Điều 168 quy định về Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất; Điều 188 quy định về Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Thì, người nhận khoán không phải là người được nhà nước trực tiếp giao đất nên không phải là người sử dụng đất theo Luật đất đai năm 2013. Người nhận đất giao khoán chỉ được hưởng các quyền theo hợp đồng giao khoán, không có các quyền của người sử dụng đất, không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể chuyển nhượng hợp pháp đối với đất nhận khoán; và, người chưa được nhà nước cấp GCNQSDĐ thì cũng không có quyền được chuyển quyền sử dụng đất.

[7] Vì vậy, mặc dù hợp đồng đặt cọc mà các bên xác lập không vi phạm về hình thức của hợp đồng theo quy định của pháp luật nhưng theo các quy định trên của Luật đất đai thì việc ông P chưa được cấp Giấy CNQSDĐ nhưng vẫn nhận cọc để chuyển nhượng đất là vi phạm điều cấm của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 18/4/2022 vô hiệu theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 và Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015 là có căn cứ.

[8] Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 thì 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, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trong vụ án này, ông P nhận của bà H số tiền đặt cọc là 05 tỷ đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông P có nghĩa vụ trả lại cho bà H số tiền trên là phù hợp. Khi xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, do ông P và bà H đều biết thửa đất 96.000m^2 chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn giao dịch với nhau nên Tòa sơ thẩm xác định cả hai bên cùng có lỗi ngang nhau khiến hợp đồng vô hiệu và không buộc bên nào phải bồi thường thiệt hại cũng là có căn cứ.

[9] Từ những nhận định trên, thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Đình P, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 31/05/2023 của Tòa án nhân dân Huyện H.

[10] Án phí dân sự sơ thẩm: ông P phải chịu 113.000.000đồng; bà H không phải chịu.

[11] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn ông P không được chấp nhận nên ông P phải chịu 300.000đồng.

[12] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Đình P.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 31/05/2023 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước;

Áp dụng các điều 117, 123, 129, 131, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 99, 100, 168 và 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, 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,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất lập ngày

18/4/2022 giữa ông Trần Đình P và bà Nguyễn Thị H vô hiệu.

2. Buộc ông Trần Đình P trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền đã nhận đặt cọc là 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng).

3. Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Ông Trần Đình P và bà Nguyễn Thị H cùng có lỗi nên không ai phải bồi thường thiệt hại.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Trần Đình P phải chịu 113.000.000đ (Một trăm mười ba triệu đồng); Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H không phải chịu. Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 56.500.000đ (năm mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0014372 ngày 11/01/2023.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Trần Đình P phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014629 ngày 14/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện H.

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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 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.

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

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

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

Đinh Thị Quý Chi