

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN
Bản án số: 132/2024/DS-PT
Ngày 29-7-2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đức Hùng.

Các Thẩm phán:

- Ông Đặng Văn Cường;
- Ông Phạm Thái Bình;

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Mai Thị Trúc Giang, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận:** Bà Trần Thị Kim Trang, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 73/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 5 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 142/2024/QĐPT-DS ngày 02 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đỗ Đăng D, sinh năm 1960; vắng mặt

Địa chỉ: Số A, Quốc lộ A cũ, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Ngọc M, sinh năm 1959, địa chỉ: Số nhà A, đường số A, tổ B, thôn B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. có mặt

2. Bị đơn: Ông Đặng T, sinh năm 1961; có mặt

Địa chỉ: Số B, đường Đ, thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

3. Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Công C, sinh năm 1958; vắng mặt

Địa chỉ: Số A, đường L, khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

- Ông Nguyễn B. vắng mặt

Địa chỉ: Số D, đường N, khu phố D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

4. Người kháng cáo: Ông Đặng T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày:

Ngày 19/12/2023, tại nhà ông Lê Ngọc M tại thôn B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, ông Đỗ Đăng D có gặp ông Đặng T. Tại đây, ông T nói ông có thửa đất diện tích 451,4m² thuộc thửa đất số 297, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thôn D, xã Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 568184 ngày 20/4/2021 mang tên Đặng T đang cần bán để lấy tiền trả nợ. Ông T nói thửa đất này không có tranh chấp, không bị kê biên thi hành án mà chỉ đem cầm cố cho cá nhân, nếu đồng ý mua thì ông T đi chuộc sổ đỏ về. Do có nhu cầu mua đất, ông D đã thỏa thuận mua thửa đất nêu trên của ông T với giá 2.900.000.000 đồng (hai tỷ chín trăm triệu đồng). Cùng ngày 19/12/2023, ông D đã chuyển khoản cho ông T số tiền 100.000.000 đồng và ông T viết cho ông D giấy nhận tiền cọc, có ông Nguyễn B và Nguyễn Công C ký chứng kiến. Hai ngày sau, ông D liên hệ với ông T để đưa thêm số tiền 1 tỷ đồng và ra văn phòng công chứng để tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông T không đồng ý, ông T yêu cầu ông D phải đưa đủ số tiền còn lại là 2.800.000.000 đồng thì ông T sẽ tiến hành thủ tục làm sổ trong vòng một ngày. Nhận thấy có dấu hiệu bất thường, ông D đã liên hệ Văn phòng C1 nhờ kiểm tra thông tin thì được biết thửa đất số 297, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thôn D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 568184 ngày 20/4/2021 mang tên Đặng T đã bị Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Đ kê biên theo Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS ngày 04/10/2023. Do đó ông D đã yêu cầu ông T trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng, vì ông T không trung thực trong việc mua bán nhưng ông T không đồng ý.

Số tiền ông D đặt cọc cho ông T là tiền riêng của ông D, không liên quan đến vợ ông là bà Trần Thị Kim T1. Nay ông D yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hợp đồng đặt cọc viết tay lập ngày 19/12/2023 giữa ông Đặng T và ông Đỗ Đăng D vô hiệu;

- Buộc ông Đặng T phải trả cho ông Đỗ Đăng D số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn trình bày:

Trước đây ông Nguyễn B có chở ông Đỗ Đăng D vào nhà ông Đặng T để hỏi mua thửa đất số 297, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thôn D, xã Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 568184 ngày 20/4/2021 mang tên

Đặng T. Hai bên bàn bạc thống nhất về giá và hẹn ngày hôm sau là ngày 19/12/2023, ông D và ông T đến nhà ông Lê Ngọc M để đặt cọc. Ngày 19/12/2023, tại nhà ông M, ông D đã chuyển khoản cho ông T số tiền cọc là 100.000.000 đồng. Sau khi nhận được tiền, ông T tự viết cho ông D “giấy đặt cọc tiền” nhằm xác nhận việc nhận tiền cọc để thực hiện tục chuyển nhượng đối với thửa đất 297 nêu trên. Khi đặt cọc ông D có hỏi ông T về việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 568184 bản chính hiện nay đang ở đâu, ông T có trả lời là Nhà nước đang giữ, ông D cũng không hỏi rõ là cơ quan nào đang giữ. Sau 02 ngày thì ông D có mang đến nhà ông T số tiền 200.000.000 đồng để tiếp tục chôn tiền cọc nhưng ông T không nhận. Sau 03 ngày thì ông D liên hệ và nói ông D chuẩn bị được số tiền 1.000.000.000 đồng nhưng ông T cho rằng số tiền này không đủ thi hành án và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang bị giữ ở Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ về, nên không đồng ý nhận tiền của ông D. Ông T yêu cầu ông D mang đủ tiền đến Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ để nộp thi hành án thì ông T mới lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính ra để đến Văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng nhưng ông D, ông M không đồng ý nên sự việc đổ bể.

Nay ông D khởi kiện yêu cầu ông T trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng thì ông T không đồng ý. Theo ông T, căn cứ khoản 5, Điều 101 Luật thi hành án dân sự 2008 sửa đổi bổ sung thì trước ngày mở cuộc bán đấu giá 01 ngày (trước ngày 15/01/2024) người phải thi hành án có quyền nhận lại tài sản nếu nộp đủ số tiền thi hành án và thanh toán các chi phí thực tế hợp lý đã phát sinh từ việc cưỡng chế thi hành án, tổ chức bán đấu giá nên ông T có quyền bán thửa đất số 297, tờ bản đồ số 4, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 568184, cấp ngày 20/4/2021. Do đó việc D tự ý không tiếp tục thực hiện việc mua bán như thỏa thuận thì ông D phải chịu mất cọc.

Người làm chứng ông Nguyễn Công C trình bày:

Ông Nguyễn Công C không có quan hệ họ hàng với ông Đỗ Đăng D, ông Đặng T, ông Lê Ngọc M. Ngày 19/12/2023, ông C có chứng kiến việc ông D chuyển khoản số tiền 100.000.000 đồng để đặt cọc mua đất của ông T, đồng thời ông C cũng chứng kiến việc ông T viết giấy đặt cọc tiền cho ông D và các bên cùng ký tên, có ông C và ông B cùng ký người làm chứng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 203, Điều 229, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 123, 127, 131, 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Điểm c khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung; Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 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 nguyên đơn ông Đỗ Đăng D:

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc (giấy đặt cọc tiền) lập ngày 19/12/2023 giữa ông Đỗ Đăng D và ông Đặng T là vô hiệu.

- Hậu quả hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Đặng T phải trả cho ông Đỗ Đăng D số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về biện pháp khẩn cấp tạm thời: Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 03/2024/QĐ-BPKCTT ngày 30/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ”.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí theo quy định.

Ngày 04/4/2024, ông Đặng T có đơn kháng cáo đề nghị hủy Bản án sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như đơn kháng cáo.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và quan điểm giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Đặng T.

- Theo lời khai của nguyên đơn ông Đỗ Đăng D và bị đơn ông Đặng T xác định: Ông Đặng T là chủ sử dụng đối với thửa đất số 297 diện tích 451,4m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 568184 ngày 20/4/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Đặng T. Ngày 19/12/2023, ông Đỗ Đăng D và ông Đặng T lập “*giấy đặt cọc tiền mua đất thổ cư*”, ông D đã đặt cọc cho ông T số tiền 100.000.000 đồng, giá chuyển nhượng thửa đất số 297 diện tích 451,4m² là 2.900.000.000 đồng.

Nhận thấy, nội dung hợp đồng đặt cọc không thể hiện thời điểm hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, thời điểm ông T nhận tiền cọc của ông D, ông T biết thửa đất số 297 diện tích 451,4m² đã có quyết định kê biên, thông báo bán đấu giá tài sản vào ngày 15/01/2024; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 568184 ngày 20/4/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đang do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh tạm giữ. Thực tế, ngày 15/01/2024 Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh B tổ chức cuộc đấu giá tài sản là thửa đất số 297 diện tích 451,4m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 568184 ngày 20/4/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Đặng T, ông Đỗ Đăng D là người trúng đấu giá theo biên bản đấu giá tài sản ngày 15/01/2024. Như vậy, tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, thửa đất số 297 diện tích 451,4m² đang bị kê biên tài sản để thi hành án nhưng ông Đặng T không thông báo cho ông Đỗ Đăng D biết nên hợp đồng đặt cọc giữa ông Đặng T với ông Đỗ Đăng D là vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 123, Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là có cơ sở.

[3] Về biện pháp khẩn cấp tạm thời: Xét không có căn cứ để thay đổi, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời đang được áp dụng, nên tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 03/2024/QĐ-BPKCTT ngày 30/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh để đảm bảo thi hành án.

Từ những nhận định trên, xét kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đặng T;
- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh.

Áp dụng: Điều 117, Điều 123, Điều 127, Điều 131, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điểm c khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014; Điều 26, Điều 29 của 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Đăng D.

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc (giấy đặt cọc tiền) lập ngày 19/12/2023 giữa ông Đỗ Đăng D và ông Đặng T là vô hiệu.
- Hậu quả hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Đặng T phải trả cho ông Đỗ Đăng D số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về biện pháp khẩn cấp tạm thời: Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 03/2024/QĐ-BPKCTT ngày 30/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ”.

3. Về án phí:

- Ông Đỗ Đăng D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại ông D số tiền 2.800.000 đồng (Hai triệu tám trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0004150 ngày 18/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

- Ông Đặng T phải chịu 5.300.000 đồng (Năm triệu ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Đặng T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004418 ngày 16/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh. Ông Đặng T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 29/7/2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- TAND huyện Đ;
- Dương sự;
- Lưu: hồ sơ.

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

Vũ Đức Hùng