

Bản án số: **105/2023/DS-PT**

Ngày 28-6-2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Văn Nhân

Các Thẩm phán:

Ông Lê Viết Hoà

Ông Bùi Thanh Thảo

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Đăng Dung-Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên toà: Ông Lê Văn Quang-Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai Vụ án dân sự thụ lý số 42/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 3 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 85/2022/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 84A/2023/QĐPT-DS ngày 04 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Ngọc T**, sinh năm 1971 “vắng mặt”

Nơi cư trú tại địa chỉ: Ấp S, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước

Ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Tạ Duy V, sinh năm 1985 “có mặt”

Nơi cư trú tại địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước

- Bị đơn:

1. Ông **Nguyễn Như P**, sinh năm 1975 “có mặt”

2. Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1976 “có mặt”

Cùng nơi cư trú tại địa chỉ: Thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Vào ngày 07 tháng 7 năm 2021, giữa nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T (Bên B) và các bị đơn ông Nguyễn Như P, bà Nguyễn Thị H (Bên A) có thỏa thuận, ký kết bằng văn bản với tiêu đề *“Hợp đồng đặt cọc (V/v Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất)”*, theo đó nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền 300 triệu đồng để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đối tượng là 02 thửa đất sau: (1) Thửa đất số 14 - Tờ bản đồ số 49 - Diện tích: 12.613,5m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, đã được cấp *“Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”* số CO 175726, số vào sổ cấp GCN: 06517 ngày 18 tháng 12 năm 2018 của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước cấp cho ông Nguyễn Như P cùng vợ là bà Nguyễn Thị H và (2) Thửa đất số 14 - Tờ bản đồ số 49 - Diện tích: 7.278,9m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, đã được cấp *“Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”* số CP 768134, số vào sổ cấp GCN: CH 06638 ngày 30 tháng 01 năm 2019 của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước cấp cho ông Nguyễn Như P cùng vợ là bà Nguyễn Thị H. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 2.950.000.000 đồng, ngày 07/7/2021 nguyên đơn đặt cọc trước cho bị đơn 300 triệu đồng, số tiền còn lại 2.650.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 40 ngày, kể từ ngày 07/7/2021 đến ngày 17/8/2021. *“Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A.”* Hai bên còn thỏa thuận về hậu quả của việc vi phạm hợp đồng đặt cọc như sau: *“Bên A cam kết tài sản trên thuộc sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và bên A cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan, tổ chức, cá nhân nào. Sau khi Hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu Bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho Bên B, thì Bên A phải bồi thường cho Bên B gấp 02 lần số tiền Bên B đã đặt cọc cho Bên A. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường 600 triệu đồng. Ngược lại nếu Bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên.”* Ngoài ra, trong Hợp đồng đặt cọc, các bên còn thỏa thuận: *“Trong quá trình thực hiện nếu có gì trở ngại thì hai bên cùng nhau bàn bạc, thỏa thuận dựa trên tinh thần tôn trọng quyền lợi lẫn nhau.”*

Quá trình thực hiện Hợp đồng đặt cọc trên, nguyên đơn cho rằng sau khi ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 07/7/2021 đến ngày 17/8/2021 nguyên đơn không thể đi lại để đến ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các bị đơn là do sự kiện bất khả kháng về việc thực hiện quy định của Nhà nước về cách ly và giãn cách xã hội để phòng chống dịch Covid-19 cấp bách trên địa bàn nơi nguyên đơn cư trú và sinh sống và những nơi nguyên đơn phải đi qua để đến nơi các bị đơn cư trú ở xã Đ, huyện B nên nguyên đơn có thông báo cho các bị đơn về việc gia hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng không được các bị đơn đồng ý, đồng thời các bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải trả thêm số tiền 100 triệu đồng nữa thì mới tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên nguyên đơn không chấp nhận mới tiến hành

khởi kiện yêu cầu huỷ bỏ Hợp đồng đặt cọc trên, đồng thời yêu cầu các bị đơn phải trả lại số tiền mà các bị đơn đã nhận tiền đặt cọc 300 triệu đồng của nguyên đơn cho nguyên đơn.

Về phía các bị đơn ông Nguyễn Như P, bà Nguyễn Thị H thừa nhận có nhận 300 triệu đồng tiền đặt cọc của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T và đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc huỷ bỏ Hợp đồng đặt cọc nhưng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu các bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 300 triệu đồng mà các bị đơn đã nhận của nguyên đơn cho nguyên đơn bởi vì từ sau ngày 07/7/2021 đến hết ngày 17/8/2021 nguyên đơn không đến ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc nên nguyên đơn đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc nên nguyên đơn phải chịu mất số tiền đã đặt cọc 300 triệu đồng trên.

Tại Bản án số 85/2022/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T về việc huỷ Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/7/2021 được ký kết giữa nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T và các bị đơn ông Nguyễn Như P, bà Nguyễn Thị H. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T về việc yêu cầu các bị đơn ông Nguyễn Như P, bà Nguyễn Thị H phải trả lại số tiền cọc 300 triệu đồng cho nguyên đơn. Ngoài ra, còn quyết định về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, biện pháp đảm bảo thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12 tháng 01 năm 2023, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T có đơn kháng cáo với nội dung cho rằng nguyên đơn vi phạm Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do sự kiện bất khả kháng về cách ly xã hội phòng chống dịch bệnh Covid-19 nên yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm nêu trên theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc các bị đơn ông Nguyễn Như P, bà Nguyễn Thị H trả lại số tiền đã nhận đặt cọc 300 triệu đồng cho nguyên đơn.

Ý kiến của Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên toà:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên toà, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T, sửa một phần Bản án Dân sự sơ thẩm nêu trên theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc các bị đơn trả lại số tiền đã nhận đặt cọc 300 triệu đồng cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà, Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước nhận định như sau:

[1] Vụ án này do có kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T theo thủ tục phúc thẩm thuộc thẩm quyền giải quyết phúc thẩm của Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước theo Điều 38 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, thấy rằng:

Căn cứ vào Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31 tháng 3 năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ về thực hiện các biện pháp cấp bách phòng, chống dịch Covid-19; Công văn số 969/TTg-KGVX ngày 17 tháng 7 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc thực hiện giãn cách xã hội phòng, chống dịch tại một số địa phương; Công văn số 2381/UBND-KGVX ngày 16 tháng 7 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về việc áp dụng biện pháp cách ly toàn xã hội theo Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ trên địa bàn thành phố Đ và huyện Đ; Công văn số 2387/UBND-NC ngày 18 tháng 7 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về việc thực hiện các biện pháp cấp bách phòng, chống dịch Covid-19 trên địa bàn tỉnh Bình Phước; Công văn số 2663/UBND-NC ngày 07 tháng 8 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về việc tiếp tục kéo dài thời gian thực hiện cách ly xã hội theo Chỉ thị 16; Công văn số 2734/UBND-KGVX ngày 15 tháng 8 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về việc phòng, chống dịch Covid-19 sau thời gian cách ly xã hội; Công văn số 2940/UBND-KGVX ngày 01 tháng 9 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về việc điều chỉnh mức độ nguy cơ dịch bệnh của các địa phương;

Nhận thấy trong thời gian sau ngày 07/7/2021 giữa nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T và các bị đơn ông Nguyễn Như P, bà Nguyễn Thị H ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến hết ngày 17/8/2021 và sau thời gian đó vẫn đang còn tiếp tục thực hiện các biện pháp cấp bách phòng chống dịch bệnh Covid-19 trên cả nước và trên địa bàn toàn tỉnh Bình Phước, trong đó có nơi nguyên đơn cư trú và những nơi nguyên đơn phải đi qua để đến nơi các bị đơn cư trú ở xã Đ, huyện B nên nguyên đơn không thể đến gặp các bị đơn để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc được nên đây được coi là sự kiện bất khả kháng theo quy định tại khoản 1 Điều 156 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 351 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì *“Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ do sự kiện bất khả kháng thì không phải chịu trách nhiệm dân sự...”*. Như vậy, do sự kiện bất khả kháng nêu trên nên nguyên đơn không phải chịu trách nhiệm về việc chậm trễ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc. Ngoài ra, còn có chứng cứ chứng minh các các bị đơn thực tế không muốn tiếp tục ký kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nữa nên các bị đơn có yêu cầu nguyên đơn phải trả thêm 100 triệu đồng nữa thì các bị đơn mới tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn nhưng không được nguyên đơn đồng ý nên các bị đơn không muốn tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc và không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn và thực tế hiện nay các bị đơn đã chuyển nhượng 02 thửa đất là đối tượng của Hợp đồng đặt cọc trên xong cho người khác.

Mặt khác, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T khởi kiện yêu cầu huỷ bỏ Hợp đồng đặt cọc và tại phiên toà sơ thẩm các bị đơn ông Nguyễn Như P, bà Nguyễn Thị H cũng thống nhất với nguyên đơn về việc huỷ bỏ Hợp đồng đặt cọc nên Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu huỷ bỏ Hợp đồng đặt cọc là có căn cứ. Theo khoản 2 Điều 427 của Bộ luật dân sự quy định về hậu quả của việc huỷ bỏ hợp đồng dân sự như sau: *“Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...”*. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm lại không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu các bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 300 triệu đồng là mâu thuẫn và không đúng với quy định của pháp luật được quy định tại khoản 2 Điều 427 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.3] Từ những cơ sở và lập luận nêu trên, xét thấy Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T về việc yêu cầu các bị đơn ông Nguyễn Như P, bà Nguyễn Thị H trả lại số tiền đặt cọc 300 triệu đồng là không đúng thực tế khách quan và không đúng quy định của pháp luật và không đúng mong muốn, ý chí của các bên đương sự nên cần phải chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T, sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc các bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc 300 triệu đồng cho nguyên đơn là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên toà đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T, sửa một phần Bản án Dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc các bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 300 triệu đồng là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[4] Án phí và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

[4.1] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T được chấp nhận nên các bị đơn ông Nguyễn Như P, bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T được chấp nhận toàn bộ nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4.2] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 04 triệu đồng. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T được chấp nhận nên các bị đơn ông Nguyễn Như P, bà Nguyễn Thị H phải chịu toàn bộ số tiền 04 triệu đồng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 04 triệu đồng nên các bị đơn ông Nguyễn Như P, bà Nguyễn Thị H phải trả lại đầy đủ 04 triệu đồng cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T,

Sửa một phần Bản án Dân sự sơ thẩm số 85/2022/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

2. Căn cứ các điều 156, 351, 328, 423, 427 của Bộ luật dân sự năm 2015,

Chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T:

Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/7/2021 được ký kết giữa nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T và các bị đơn ông Nguyễn Như P, bà Nguyễn Thị H;

Buộc các bị đơn ông Nguyễn Như P, bà Nguyễn Thị H phải trả lại số tiền đặt cọc 300 triệu đồng cho nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T.

3. Án phí và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Căn cứ các điều 147, 148, 157 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Toà án,

3.1. Về án phí:

3.1.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm nên được trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 7.800.000 đồng mà nguyên đơn đã nộp theo Biên lai thu án phí, lệ phí Toà án số 0000222 ngày 31/2/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B. Các bị đơn ông Nguyễn Như P, bà Nguyễn Thị H phải nộp 15 triệu đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3.1.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T không phải nộp và được trả lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0000860 ngày 01 tháng 02 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

3.2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Các bị đơn ông Nguyễn Như P, bà Nguyễn Thị H phải trả lại đầy đủ cho nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T số tiền 04 triệu đồng.

4. 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 án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. 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 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.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước;
- Toà án nhân dân huyện B;
- Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B;
- Những người tham gia tố tụng;
- Công thông tin điện tử Toà án nhân dân tối cao;
- Lưu HS, TDS, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Văn Nhân