

Bản án số: 06/2021/DS-PT
Ngày: 18/01/2021
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 Trần Quang Cường.

Các thẩm phán: ông Ngô Văn Thắng, bà Nguyễn Thúy Hằng.

Thư ký phiên tòa: bà Hồ Thị Minh– thư ký TAND tỉnh Quảng Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa: bà Trần Thị Kim Trung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 01 năm 2021, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 76/2020/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2020 về việc “*Yêu cầu công nhận một phần hợp đồng đặt cọc là hợp đồng chuyển nhượng đất và đòi bồi thường thiệt hại*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 32A/2020/DS-ST ngày 20 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố H bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 101/2020/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn : Ông **Nguyễn Quang V**; địa chỉ: Tổ 7, khu 4, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông **Hà Mạnh H**- Luật sư Công ty Luật C thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Ninh. Có mặt

2. Bị đơn:

- Ông **Trần Quang T**; địa chỉ: Tổ 1, khu 6, phường B, TP. H, tỉnh Quảng Ninh; Chỗ ở: Tổ 7, khu 9b, phường B, TP H, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

- Ông **Nguyễn Văn P**; địa chỉ: Tổ 12, khu 5, phường HT, TP. H, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Trần Quang T**; địa chỉ: Tổ 1, khu 6, phường B, TP. H, tỉnh Quảng Ninh; Chỗ ở: Tổ 7, khu 9b, phường B, TP H, tỉnh Quảng Ninh. (Văn bản ủy quyền ngày 09 tháng 12 năm 2020). Có mặt.

3. Người kháng cáo: ông **Nguyễn Quang V**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/01/2020 và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn- ông Nguyễn Quang V trình bày:

Ngày 22/11/2019, ông Nguyễn Quang V và ông Nguyễn Văn P ký kết một “Hợp đồng đặt cọc”, có nội dung:

Bên đặt cọc (Bên A) là ông Nguyễn Quang V; Bên nhận đặt cọc (Bên B) là ông Nguyễn Văn P.

Bên A đồng ý mua và đặt cọc trước một khoản tiền để mua bất động sản của bên B: 02 ngôi nhà xây dựng phần thô 3,5 tầng nằm trên và các thửa đất diện tích 190 m² nằm ngoài sổ + 56,4 + 50,4 + 56 + 56,9 + 55,2. Tổng diện tích 460 m². Giá bán 5.300.000.000 đồng. Bên mua chịu mọi chi phí như thuế, phí, sang tên đổi chủ và tiền mua thêm đất xây dựng 55 m² theo giá quy định của Nhà nước.

Số tiền đặt cọc lần 1: 200.000.000 đồng.

Lần 2: Thanh toán hết số tiền đất: 190 m² x 8.000.000 đồng = 1.520.000.000 đồng và 2.400.000.000 đồng của 02 thửa 324, 325 vào ngày 05/12/2019.

Lần 3: Thanh toán ngay sau khi mua xong đất xây dựng (bên mua phải tự nộp) và đi làm hợp đồng chuyển nhượng.

Toàn bộ quá trình đề nghị giao kết hợp đồng, ký hợp đồng chủ yếu ông T là người thỏa thuận, ông P chỉ là người ký các giấy tờ.

Ngày 22/11/2019, ngay sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, ông V đã giao tiền đặt cọc số tiền là 200.000.000 đồng cho ông T.

Đến ngày 05/12/2019, ông V và ông P đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thửa đất số 324 và 325 tại Văn phòng Công chứng G. Cùng ngày 05/12/2019, ông V chuyển khoản số tiền 3.419.000.000 đồng cho ông T, ông T và ông P đã bàn giao toàn bộ mảnh đất và 02 ngôi nhà cho ông Vinh.

Ngày 12/12/2019, ông V chuyển tiếp 500.000.000 đồng cho ông T.

Ngày 25/12/2019, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H đã đăng ký quyền sử dụng đất thửa 324 và 325 cho ông V.

Như vậy, từ ngày 22/11/2019 đến ngày 12/12/2019 ông V đã thanh toán cho ông T tổng số tiền là: 4.119.000.000 đồng. Ông V chỉ còn thiếu chưa thanh toán số tiền là: 1.181.000.000 đồng.

Ngày 18/12/2019, ông T thông báo không chuyển đổi được 55 m² đất xây dựng.

Ngày 19/12/2019, ông V nhờ ông Nhữ Đức V thanh toán nốt số tiền còn lại là 1.181.000.000 đồng cho ông T như đã thỏa thuận. Theo quy định của ngân hàng khi chuyển số tiền trên 01 tỷ phải trực tiếp đến ngân hàng, trên đường đi từ nhà ông T đến Ngân hàng, ông T yêu cầu phải trả thêm 240.000.000 đồng với lý do khi soạn hợp đồng ông T ghi thiếu 30 m² của thửa đất số 323. Ông V không thể thực

hiện được. Vì vậy, ông T yêu cầu quay về, không nhận tiền, không ký hợp đồng chuyển nhượng, không giao Giấy chứng nhận thửa đất 323 như thỏa thuận.

Ngày 03/01/2020, ông V trực tiếp đến nhà ông T đề nghị được thanh toán nốt số tiền còn lại và yêu cầu ông P ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 323, trên đất có 01 ngôi nhà 3,5 tầng xây thô đã bàn giao cho ông V. Ông T không đồng ý và thông báo 03 diện tích ghi trong Hợp đồng đặt cọc: $56,4 + 50,4 + 56 = 162,8 \text{ m}^2$, thửa số 323 đã có Giấy chứng nhận là $192,7 \text{ m}^2$, ông T tính thiếu $29,9 \text{ m}^2$, nên ông T yêu cầu làm lại hợp đồng thửa số 323 với giá: $20.000.000 \text{ đồng} \times 190 \text{ m}^2 = 3.900.000.000 \text{ đồng}$.

Ngày 06/01/2020, ông V lại đến nhà ông T đề nghị thanh toán nốt số tiền còn thiếu nhưng ông T không nhận và nhằm tính ông V đã trả thừa $99.000.000 \text{ đồng}$. Ông T yêu cầu ông V phải làm lại hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 323 với giá $20.000.000 \text{ đồng/m}^2$, nếu ông V không đồng ý ông T sẽ trả lại tiền ngôi nhà 3,5 tầng và lấy lại đất thửa đất 323.

Ngày 07/01/2020, ông T chuyển trả lại ông V số tiền $99.000.000 \text{ đồng}$.

Nay ông V khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận một phần “Hợp đồng đặt cọc” ngày 22/11/2019 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 323, tờ bản đồ địa chính số 39, tại tổ 6, khu 3B, phường G, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, được Ủy ban nhân dân thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 313496 ngày 11/10/2019 là giao dịch dân sự có hiệu lực theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2015.

Ngày 26/5/2020 ông V có đơn khởi kiện bổ sung nội dung: Do ông T và ông P đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đã ký nên ông V yêu cầu Tòa án buộc ông T và ông P phải bồi thường toàn bộ mọi thiệt hại cho ông V theo thỏa thuận và theo quy định tại Điều 419 Bộ luật dân sự 2015, cụ thể:

- Bồi thường theo thỏa thuận: $200.000.000 \text{ đồng}$ như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ký ngày 22/11/2019.

- Bồi thường theo quy định tại Điều 419 Bộ luật dân sự 2015: Bồi thường cho lợi ích mà lẽ ra ông V được hưởng do hợp đồng mang lại: Nếu ông T, ông P hoàn tất chuyển nhượng thửa đất 323 diện tích $192,7 \text{ m}^2$, ông V có thể chuyển nhượng cho người khác với giá $15.000.000 \text{ đồng/m}^2$ tăng lên so với giá chuyển nhượng của ông T, ông P là $7.000.000 \text{ đồng}$. Như vậy lợi ích lẽ ra ông V được hưởng là: $7.000.000 \text{ đồng} \times 192,7 \text{ m}^2 = 1.348.900.000 \text{ đồng}$.

(Ông V không tranh chấp các thửa đất số 324; 325 và 190 m^2 đất chưa có giấy tờ và không yêu cầu bồi thường theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự).

Bị đơn ông Trần Quang T đồng thời là Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn P trình bày:

Ngày 22/11/2019 ông V cùng ông T và ông P lập hợp đồng đặt cọc để mua bán đất, trong đó ông V là bên A, ông P là bên B, ông T là người kí làm chứng, nội dung Hợp đồng đặt cọc như ông V trình bày.

Khi lập hợp đồng đặt cọc bên A được bên B cho xem toàn bộ giấy tờ liên quan đến bất động sản hai bên thỏa thuận chuyển nhượng và biết rõ toàn bộ nội dung có liên quan.

Sau khi lập Hợp đồng đặt cọc, tính đến ngày 12/12/2019, bên A đã chuyển cho bên B tổng số tiền là 4.119.000.000 đồng (trong đó có 200.000.000 đồng là tiền đặt cọc và 3.919.000.000 đồng là tiền thanh toán mua 190 m² đất ngoài sổ và toàn bộ thửa 324 và thửa 325) (*Đúng như thỏa thuận ghi tại Lần II, mục 2 của Hợp đồng đặt cọc*). Bên B đã cùng bên A hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng đối với diện tích đất 190 m² đất ngoài sổ, quyền sử dụng nhà đất tại thửa 324 và thửa 325. Số tiền bên A còn dư lại ở bên B gồm có: Khoản tiền bên A trả trước 01 căn nhà 3,5 tầng xây dựng thô (*giáp với 01 căn nhà 3,5 tầng xây dựng thô bên thửa 324*) và gần một trăm triệu đồng là tiền để sử dụng tiếp cho mua đất. Tại thời điểm này, thửa 323 vẫn chưa mua thêm được đất xây dựng và chưa tách được thành 3 thửa có các diện tích 56,4 m² + 50,4 m² + 56,0 m² và phần diện tích dự tính làm lối đi chung. Bên B đã nói cho bên A biết việc chưa mua thêm được đất xây dựng, chưa tách được thửa 323 như sơ đồ.

Tiếp đó, ngày 19/12/2019, bên A có đề nghị chuyển tiếp tiền cho bên B để mua tiếp bất động sản ở thửa 323. Ông T nói với ông V nếu muốn mua tiếp các diện tích đất và nhà bên thửa 323 thì phải trả thêm 240.000.000 đồng là giá trị khoảng 30m² diện tích đất trong thửa 323 mà bên B đã vẽ dự định dành làm lối đi cho các thửa đất lẻ theo đúng giá thỏa thuận trong Hợp đồng là 8.000.000/m², vì lúc này thửa 323 chưa tách được diện tích và bên A muốn mua hết các diện tích 56,4 m² + 50,4 m² + 56,0 m² của thửa này, nhưng bên A (ông V) không chấp nhận, cũng không chuyển tiền tiếp cho bên B nữa. Cũng vì vậy một phần thỏa thuận chuyển nhượng bất động sản theo Hợp đồng đặt cọc giữa hai bên bị ngừng lại. Ông T cũng đã kiên trì giải thích rõ cho bên A biết là họ không thể không mua khoảng 30 m² đất trong sổ thửa 323 nếu muốn mua hết các diện tích đất tách nhỏ từ thửa này như ghi trong Hợp đồng đặt cọc, vì bên B không thể tách 30 m² đất trong sổ thửa 323 thành một thửa đất xây dựng độc lập cho mình được vì không phù hợp quy hoạch của Nhà nước (về hình dáng và diện tích) cho một thửa đất độc lập. Để thể hiện thiện chí chuyển nhượng toàn bộ bất động sản trong thửa 323 cho bên A, ông T còn gọi điện thuyết phục phía ông V cố gắng thanh toán đủ 240.000.000 đồng là giá trị 30m² đất trong sổ thửa 323 hai bên chưa ghi nhận vào Hợp đồng đặt cọc để hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ bất động sản tại thửa 323 cho bên A nhưng bên A vẫn không chấp nhận, vì vậy mới dẫn đến việc hai bên không thực hiện được hết các thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc.

Sau đó, khi thấy giá đất tăng lên, bên mua (ông V) mới đề nghị được trả tiền cho 192,7 m² của thửa 323 theo giá 8.000.000đ/1m² cho bên bán (ông T) để được nhận chuyển nhượng nhà đất ở thửa 323, nhưng bên ông T không đồng ý bán nữa.

Hợp đồng đặt cọc có ghi nhận thỏa thuận chuyển nhượng ba diện tích 56,4m²; 50,4m²; 56m². Việc ghi nhận này là dựa trên cơ sở hình ảnh thửa đất được đo vẽ tách thửa như sơ đồ. Tại thời điểm hai bên lập Hợp đồng đặt cọc chưa đủ điều kiện để có được quyền sử dụng đất độc lập của ba diện tích đất này, việc thỏa thuận này là việc hướng tới tương lai có thể, khi đủ điều kiện. Cả hai bên đều ý thức được điều đó nên trong Hợp đồng đặt cọc không ghi thời gian bên mua phải thanh toán tiền mua ba thửa đất này, không ghi thỏa thuận chuyển nhượng thửa 323 mà ghi rõ điều kiện cần và đủ để thực hiện việc chuyển nhượng ba phần diện tích này đó là *“Sau khi mua xong đất xây dựng, hai bên đi làm Hợp đồng chuyển nhượng”* (ghi tại Lần III mục 2 của Hợp đồng đặt cọc). Như vậy cả hai bên đã cùng nhau thỏa thuận nội dung chuyển nhượng một phần tài sản có thể hình thành trong tương lai khi đủ điều kiện (*chuyển được mục đích sử dụng đất, được cấp tách thành 03 thửa nhỏ như sơ đồ*). Từ khi lập Hợp đồng đặt cọc cho đến nay thửa đất 323 tờ bản đồ số 39 cũng chưa được chấp nhận mua thêm đất xây dựng, chưa chuyển được mục đích sử dụng đất, chưa được tách thửa. Những điều kiện cần và đủ để thực hiện được giao dịch chuyển nhượng các diện tích 56,4m²; 50,4m²; 56m² là do khách quan, không do lỗi của bên bán.

Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hai loại hợp đồng hoàn toàn khác nhau cả về hình thức, nội dung và hiệu lực thi hành.

Nếu căn cứ vào việc một bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch đặt cọc để buộc bên kia phải thực hiện giao dịch đã thỏa thuận, căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 thì tại thời điểm hai bên thực hiện Hợp đồng đặt cọc, một phần Hợp đồng đặt cọc chưa thực hiện xong là thỏa thuận chuyển nhượng ba phần diện tích 56,4m²; 50,4m²; 56m² và một ngôi nhà 3,5 tầng xây thô, có tổng giá trị là: 2.102.400.000 đồng.

Số tiền bên đặt cọc đã đưa vào giao dịch đối với một phần Hợp đồng đặt cọc chưa thực hiện xong, chưa đạt được 2/3 giá trị tài sản thỏa thuận giao dịch.

Căn cứ quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 thì bên đặt cọc chưa thực hiện được 2/3 nghĩa vụ giao dịch đối với một phần Hợp đồng đặt cọc chưa thực hiện xong (là giao dịch ba diện tích 56,4m²; 50,4m²; 56m² và một ngôi nhà 3,5 tầng xây thô), vì vậy bên nhận đặt cọc không bị buộc phải thực hiện một phần Hợp đồng đặt cọc chưa thực hiện xong. Trường hợp bên A vẫn có mong muốn nhận chuyển nhượng thửa 323 nói trên, bên B có thể ưu tiên cho bên A, nhưng hai bên cần có thỏa thuận phù hợp với thực tế tại thời điểm hai bên giao dịch chuyển nhượng. Số tiền bên A còn lại ở bên B sẽ được sử dụng để thanh toán, nếu bên A không nhận chuyển nhượng thì bên B sẽ hoàn trả lại cho bên A khi việc tranh chấp chấm dứt.

Nguyên đơn (ông V) có đơn khởi kiện bổ sung vào ngày 26/5/2020 sau ngày Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 13/5/2020 có nội dung vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu của nguyên đơn, nên không đủ điều kiện được Tòa án chấp nhận nội dung khởi kiện bổ sung này.

Số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cũng đã được bên mua đưa vào thanh toán các thửa đất, nên việc đặt cọc cũng không còn. Việc bên mua muốn mua cả thửa 323 là việc đề nghị mới ngoài hợp đồng đặt cọc của bên mua với bên bán, nhưng chính bên mua đã không chấp nhận điều kiện hợp tình, hợp lý của bên bán đưa ra nên giao dịch không thành nên không ai có lỗi trong việc này. Đối với yêu cầu buộc bị đơn phải bồi thường cho những lợi ích mà lẽ ra ông V được hưởng do hợp đồng đặt cọc mang lại nếu ông V mua được thửa đất số 323 diện tích 192,7 m² số tiền là 1.348.900.000 đồng, ông không đồng ý. Lý do Hợp đồng đặt cọc ngày 22/11/2019 giữa ông, ông P và ông V không có nội dung thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 323 cũng như không có thỏa thuận việc chuyển nhượng 192,7 m² đất của thửa đất này. Giữa ông và ông P chưa từng xác lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 323 cũng như không có thỏa thuận việc chuyển nhượng 192,7 m² đất của thửa đất này với ông V. Đối với việc ông V đặt vấn đề mua tiếp đất của ông T và ông P sau khi đã mua xong các diện tích 190 m² ngoài sổ, thửa số 324 và thửa 325 thì: Việc giao dịch 3 diện tích 56,4 m², 50,4 m² và 56 m² chưa đủ điều kiện thực hiện. Trong hợp đồng đặt cọc cũng đã nói rõ phải mua xong được đất xây dựng hai bên mới đi làm hợp đồng chuyển nhượng tiếp. Đến nay vẫn chưa có được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ba diện tích đất này và hai bên cũng chưa từng làm hợp đồng chuyển nhượng ba phần diện tích này. Việc hai bên cùng nhau lập hợp đồng thỏa thuận giao dịch tài sản khi chưa đủ điều kiện chuyển nhượng này là do lỗi nhận thức của cả hai bên.

Ông T khẳng định: ông và ông P không có lỗi khi không giao dịch chuyển nhượng thửa 323 với diện tích 192,7 m² với ông V và không phải chịu bất cứ trách nhiệm bồi thường nào cho ông V.

Vì vậy ông T không nhất trí với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn.

Ngày 12/02/2020, UBND thành phố H đã có Thông báo thu hồi đất số 67/TB-UBND để thực hiện giải phóng mặt bằng tuyến đường kết nối từ điểm cầu Cửa Lục 1 đến Ngã Ba K thuộc phường G, trong đó có thửa đất 323- tờ bản đồ số 39 theo Công văn số 8727 ngày 10/9/2020 của UBND thành phố H, thì thửa đất số 323- TĐĐ số 39 phường G thuộc diện dừng giao dịch đến khi cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất thực hiện Dự án theo quy định, vì có một phần diện tích bị thu hồi.

Với nội dung trên, Tòa án nhân dân thành phố H quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn- ông Nguyễn Quang V về việc yêu cầu Tòa án công nhận một phần Hợp đồng đặt cọc ngày 22/11/2019 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 323, tờ bản đồ địa chính số 39, tại tổ 6, khu 3B, phường G, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, được Ủy ban nhân dân thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 313 496 ngày 11/10/2019 là giao dịch dân sự có hiệu lực theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2015.

Tuyên bố một phần hợp đồng đặt cọc ngày 22/11/2019 lập giữa ông Nguyễn Quang V và ông Nguyễn Văn P đối với: Thửa đất 323, tờ bản đồ địa chính số 39, tại tổ 6, khu 3B, phường G, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, được Ủy ban nhân dân thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 313 496 ngày 11/10/2019 và 01 ngôi nhà 3,5 tầng (diện tích mặt sàn tầng 1 là 49,815m², trong đó: chiều ngang mặt tiền là 4,5m, chiều dài là 11,07m theo sơ đồ theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/9/2020) nằm trên thửa đất 323 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn P và ông Trần Quang T phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Quang V số tiền 902.200.000đồng (chín trăm linh hai triệu, hai trăm nghìn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Nguyễn Quang V về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Quang T và ông Nguyễn Văn P phải bồi thường toàn bộ thiệt hại tổng số tiền là 1.548.900.000đồng, bao gồm:

+ Bồi thường theo thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng là 200.000.000đồng;

+ Bồi thường theo quy định của pháp luật (Điều 419 Bộ luật dân sự 2015): 1.348.900.000đồng.

Ngoài ra Tòa án còn quyết định việc thi hành án, án phí, thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 31/10/2020, ông Nguyễn Quang V làm đơn kháng cáo với nội dung bản án sơ thẩm áp dụng không đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, Bộ luật dân sự, Luật đất đai xâm phạm quyền lợi của ông. Yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, công nhận một phần Hợp đồng đặt cọc ngày 22/11/2019 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 323 có hiệu lực và buộc ông T, ông P bồi thường cho ông tổng số tiền 1.548.900.000đồng. Hoặc hủy toàn bộ bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm: ông V giữ nguyên nội dung kháng cáo và cho rằng cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu của đương sự khi không ai yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, xác định một số tình tiết quan trọng không đúng như số liệu 56,4 + 50,4 + 56 ghi trong hợp đồng đặt cọc là thửa đất số 323, ông T đã bàn giao toàn bộ nhà đất cho ông V. Bản án xác định hợp đồng vô hiệu một phần là không

đúng, căn cứ xác định hợp đồng vô hiệu không đúng. Vì vậy ông yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận một phần hợp đồng đặt cọc là hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 323 có hiệu lực, và bồi thường thiệt hại cho ông 1.548.900.000 đồng. Không yêu cầu phạt cọc, không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc không thực hiện được việc đặt cọc như quy định tại khoản 2 điều 328 Bộ luật dân sự.

Quan điểm của ông Trần Quang T: đề nghị Tòa án không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng: tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Quang V đề nghị Tòa án căn cứ điều 295 và điều 288 Bộ luật tố tụng dân sự, tạm đình chỉ giải quyết vụ án vì ông cho rằng ông đang có đơn tố cáo gửi đến các cơ quan pháp luật xem xét hành vi trái pháp luật của Thẩm phán cấp sơ thẩm nhưng đến nay chưa có kết quả giải quyết. Tòa án cấp phúc thẩm thấy yêu cầu của ông V không phù hợp Điều 288 và Điều 214 Bộ luật tố tụng dân sự nên không chấp nhận yêu cầu tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án của ông V.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông V :

Ngày 22/11/2019, ông Nguyễn Quang V và ông Nguyễn Văn P ký kết một “Hợp đồng đặt cọc”, có nội dung là:

Bên đặt cọc (Bên A) là ông Nguyễn Quang V; Bên nhận đặt cọc (Bên B) là ông Nguyễn Văn P.

Bên A đồng ý mua và đặt cọc trước một khoản tiền để mua bất động sản của bên B: 02 ngôi nhà xây dựng phần thô 3,5 tầng nằm trên và bên các thửa đất diện tích 190 m² nằm ngoài sổ + 56,4 + 50,4 + 56 + 56,9 + 55,2. Tổng diện tích 460 m². Giá bán 5.300.000.000 đồng. Bên mua chịu mọi chi phí như thuế, phí, sang tên đổi chủ và tiền mua thêm đất xây dựng 55 m² theo giá quy định của Nhà nước.

Số tiền đặt cọc lần 1: 200.000.000 đồng.

Lần 2: Thanh toán hết số tiền đất: 190 m² x 8.000.000 đồng = 1.520.000.000 đồng và 2.400.000.000 đồng của 02 thửa 324, 325 vào ngày 05/12/2019.

Lần 3: Thanh toán ngay sau khi mua xong đất xây dựng (bên mua phải tự nộp) và đi làm hợp đồng chuyển nhượng.

Căn cứ hợp đồng đặt cọc trên, ngày 05/12/2019 hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng xong thửa đất số 324; 325 và 190 m² đất chưa có giấy tờ gì.

Nay ông V yêu cầu Tòa án công nhận một phần Hợp đồng đặt cọc ngày 22/11/2019 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 323 (Vì diện tích đất mà hai bên đặt cọc gồm 56,4 + 50,4 + 56 nằm trong thửa đất số 323). Tòa án cấp phúc thẩm thấy, căn cứ Điều 292; Điều 328 và Điều 401 Bộ luật dân sự

2015 thì đặt cọc là một biện pháp bảo đảm để giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. Điều này được chứng minh qua việc, sau khi ký “hợp đồng đặt cọc” ngày 22/11/2019 thì đến ngày 05/12/2019 hai bên mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 324 và 325 mà hai bên đã đề cập trong hợp đồng đặt cọc. Nên hợp đồng đặt cọc không phải là hợp đồng chuyển nhượng. Đồng thời trong hợp đồng đặt cọc ngày 22/11/2019, hai bên không đề cập đến thửa đất số 323 và theo thông báo thu hồi đất số 67 ngày 12/2/2020, công văn số 8727/UBND ngày 10/9/2020 của UBND thành phố H thì thửa đất số 323 có một phần diện tích đang nằm trong diện bị thu hồi để thực hiện dự án và thuộc diện dừng giao dịch đến khi cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất. Và hợp đồng đặt cọc đã có hiệu lực ngay từ khi giao kết nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông V về việc công nhận một phần Hợp đồng đặt cọc ngày 22/11/2019 là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 323 theo điều 129 Bộ luật dân sự là có căn cứ, vì điều 129 Bộ luật dân sự chỉ áp dụng cho những giao dịch dân sự chưa có hiệu lực nhưng vi phạm điều kiện có hiệu lực về hình thức. Do đó không chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông Nguyễn Quang V.

Đối với yêu cầu đòi bồi thường 200 triệu đồng tiền đặt cọc, Tòa án cấp phúc thẩm thấy: trong “Hợp đồng đặt cọc” ngày 22/11/2019 hai bên có thỏa thuận “*nếu quá thời hạn trên mà bên B không bán bất động sản cho bên A theo đúng cam kết thì sẽ phải hoàn trả cho bên A số tiền mà bên A đã đặt cọc và phải bồi thường cho bên A số tiền tương đương số tiền mà bên A đã đặt cọc cho bên B*” như vậy trong thỏa thuận này hai bên không ghi rõ thời hạn nào? Và đến nay bên B (ông P) đã bán cho bên A (ông V) 190m² đất không có giấy tờ và thửa đất số 324 và 325 đúng như hợp đồng đặt cọc. Còn 56,4 + 50,4 + 56(tổng cộng là 162,8m²) nằm trong thửa đất 323 là do hai bên thỏa thuận không rõ ràng (vì thửa đất số 323 diện tích là 192,7 m² trong khi các bên đặt cọc chỉ có 162,8m²) và đến nay thửa đất số 323 lại bị dừng giao dịch theo thông báo của UBND thành phố H, đây là trường hợp xảy ra ngoài ý muốn của hai bên. Nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường 200 triệu đồng của ông V là có căn cứ.

Đối với yêu cầu đòi bồi thường 1.348.900.000 đồng theo quy định tại điều 419 Bộ luật dân sự. Như đã phân tích ở trên “Hợp đồng đặt cọc” mà hai bên ký kết ngày 22/11/2019 mục đích để giao kết hợp đồng chứ không phải là hợp đồng chuyển nhượng đất vì vậy việc ông V yêu cầu ông T, ông P bồi thường cho ông theo điều 419 Bộ luật dân sự là không có cơ sở chấp nhận.

(Đối với hợp đồng đặt cọc thì phải áp dụng điều 328 Bộ luật dân sự để giải quyết vấn đề bên nhận đặt cọc từ chối giao kết hợp đồng).

Về việc tuyên bố một phần đặt cọc vô hiệu: trong vụ án này không đương sự nào yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng đặt cọc, tuy nhiên nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận một phần hợp đồng đặt cọc có hiệu lực, nhưng Tòa

xét thấy yêu cầu này của nguyên đơn không đúng và nội dung phần đặt cọc 56,4 + 50,4 + 56(tổng cộng là 162,8m²) nằm trong thửa đất 323 là do hai bên thỏa thuận không rõ ràng (vì thửa đất số 323 diện tích là 192,7 m² trong khi các bên đặt cọc chỉ có 162,8m²) và đến nay thửa đất số 323 lại bị dừng giao dịch theo thông báo của UBND thành phố H, điều đó có nghĩa là phần nội dung đặt cọc 162,8m² giữa hai bên không thể thực hiện được, do đó Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 408 Bộ luật dân sự tuyên vô hiệu nội dung này và buộc ông T và ông P trả lại ông V 902.200.000 đồng là có căn cứ. (Vì ông V đã giao cho ông T 4.119.000.000 đồng, trong khi đó diện tích đất hai bên đã chuyển nhượng tổng cộng là 302,1m² tính thành tiền là 2.416.800.000đ, cộng với 800 triệu của 01 ngôi nhà, nên giá trị cả nhà và đất hai bên đã chuyển nhượng là 3.216.800.000đ, do đó anh T, anh P phải trả lại anh V 902.200.000đồng)

Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: cả hai bên đều không yêu cầu, tuy nhiên nguyên đơn lại yêu cầu đòi bồi thường 200 triệu đồng tiền đặt cọc, và yêu cầu bồi thường 1.348.900.000 đồng theo như quy định tại điều 419 Bộ luật dân sự điều đó có nghĩa là nguyên đơn đã yêu cầu đòi bồi thường. Và Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết.

[3] Về nội dung ông V tố cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng khi tuyên án có nội dung khác, những bản án gửi cho các đương sự có nội dung khác. Tòa án cấp phúc thẩm thấy, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm điều 268 Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng vi phạm này không nghiêm trọng, không ảnh hưởng đến bản chất vụ án nên không phải hủy bản án sơ thẩm như yêu cầu của ông Nguyễn Quang V. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Bởi vậy Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Quang V.

[4] Về án phí: căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí thì yêu cầu kháng cáo của ông V không được chấp nhận nên ông phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận dung kháng cáo của ông Nguyễn Quang V. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ điều 292; Điều 328; Điều 288; Điều 357; Điều 468; Điều 130; Điều 131; Điều 408; Điều 500; Điều 501 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 31/12/2016 về án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang V về việc yêu cầu Tòa án công nhận một phần Hợp đồng đặt cọc ngày 22/11/2019 là

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 323, tờ bản đồ địa chính số 39, tại tổ 6, khu 3B, phường G, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, được Ủy ban nhân dân thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 313496 ngày 11/10/2019 là giao dịch dân sự có hiệu lực theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2015.

Tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc” được ký kết giữa ông Nguyễn Quang V và ông Nguyễn Văn P ngày 22/11/2019 vô hiệu một phần. Cụ thể phần vô hiệu là phần đặt cọc diện tích đất 56,4+ 50,4+ 56 (tổng cộng là 162,8m²) nằm trong thửa đất 323, tờ bản đồ địa chính số 39, tại tổ 6, khu 3B, phường G, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, được Ủy ban nhân dân thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 313496 ngày 11/10/2019 và 01 ngôi nhà 3,5 tầng (diện tích mặt sàn tầng 1 là 49,815m², trong đó: chiều ngang mặt tiền là 4,5m, chiều dài là 11,07m theo sơ đồ theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/9/2020).

Buộc ông Nguyễn Văn P và ông Trần Quang T phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Nguyễn Quang V số tiền 902.200.000đ (chín trăm linh hai triệu, hai trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày ông Nguyễn Quang V có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông T và ông P không trả hết số tiền trên thì hàng tháng ông T, ông P còn phải trả cho ông V số tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi xuất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 cho đến khi thi hành án xong.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Nguyễn Quang V về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Quang T và ông Nguyễn Văn P phải bồi thường toàn bộ thiệt hại tổng số tiền là 1.548.900.000đ (Một tỷ năm trăm bốn mươi tám triệu chín trăm nghìn đồng), bao gồm:

+ Bồi thường theo thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng);

+ Bồi thường theo quy định của pháp luật (Điều 419 Bộ luật dân sự 2015): 1.348.900.000đ (một tỷ ba trăm bốn mươi tám triệu chín trăm nghìn đồng).

3. Về án phí:

3.1. Ông Nguyễn Quang V phải chịu: 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện (ban đầu); 58.467.000đ (năm mươi tám triệu, bốn trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung đòi bồi thường thiệt hại.

Tổng cộng buộc ông Nguyễn Quang V phải chịu 58.767.000đ (năm mươi tám triệu, bảy trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) tiền án phí dân sự, được khấu trừ đi số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0002176 ngày 18/02/2020 và số tiền tạm ứng án phí 29.233.500đ (hai mươi chín triệu hai trăm ba mươi ba nghìn năm trăm đồng) theo Biên lai thu tiền số 0002696

ngày 13/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (tổng cộng là 29.533.500 đồng), ông V còn phải tiếp tục nộp số tiền là 29.233.500đ (hai mươi chín triệu, hai trăm ba mươi ba nghìn, năm trăm đồng).

3.2. Buộc ông Nguyễn Văn P và ông Trần Quang T cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 39.066.000đ (ba mươi chín triệu, không trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

3.3 Buộc ông Nguyễn Quang V phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí phúc thẩm. số tiền này được trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông V nộp ngày 04/11/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố H (Biên lai số 0002871).

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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND, THA TP H;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Trần Quang Cường

