

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 52/2022/DS-PT

Ngày: 08-4-2022

V/v “*tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Trường Thọ

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Tư

Bà Trần Thị Ngọc Dung

-Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Khương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Kim Tuyền-Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 4 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 48/2022/TLPT-DS ngày 16 tháng 02 năm 2022 về việc “*tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2022/ DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 69/2022/QĐ-PT ngày 11 tháng 3 năm 2022, giữa:

Nguyên đơn: Chị Huỳnh Kim C, sinh năm 1981 – có mặt

Địa chỉ: Số Z, đường X, Phường C, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Trần Hoàng T, sinh năm 1979 (Văn bản ủy quyền ngày 10/12/2018) – có mặt.

Địa chỉ: Số A, đường BP, Phường X, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Bị đơn: 1. Ông Võ Văn T1, sinh năm 1952

2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1955

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Võ Thanh T3, sinh năm 1980

2. Chị Thạch Thị Kim O, sinh năm 1985

Cùng địa chỉ: ấp PN, xã SP, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

3. Anh Dương Vũ Đ, sinh năm 1987

Địa chỉ: ấp CK, xã MP, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long

4. Anh Bùi Thanh P, sinh năm 1982

Địa chỉ: ấp PH, xã NP, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long

(Các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt).

Người kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 15/01/2019 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/4/2021, nguyên đơn chị Huỳnh Kim C trình bày:

Vào ngày 06/4/2018 chị C với ông T1 có giao kết hợp đồng đặt cọc để ông T1 chuyển nhượng cho chị C quyền sử dụng đất là thửa 530, 531, 532 (thửa mới 124) + phần chiết rạch có diện tích tổng là 3.457m² (trong đó phần chiết rạch là 657,7m²) tờ bản đồ cũ số 03 (tờ bản đồ mới số 05), loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp PN, xã SP, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long do ông Võ Văn T1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. H bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng, thanh toán H đợt, đợt 1 vào ngày 06/4/2018 đặt cọc với số tiền là 1.900.000.000 đồng và đợt 2 vào ngày 06/9/2018 với số tiền là 600.000.000 đồng.

Sau khi nhận cọc thì ông T1 không thể chuyển nhượng phần đất công cộng thuộc chiết rạch là 657,7m² như cam kết với chị C nên phát sinh tranh chấp, chị C khởi kiện yêu cầu ông T1 và bà H (vợ ông T1) có trách nhiệm trả tiền cọc là 1.900.000.000 đồng và số tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 1.900.000.000 đồng; tại phiên tòa sơ thẩm chị C giảm số tiền phạt cọc còn 1.500.000đ; tổng cộng số tiền là 3.400.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Võ Văn T1 trình bày: Vào ngày 06/4/2018 ông T1 thỏa thuận chuyển nhượng cho chị C căn nhà cấp 4 gắn liền với quyền sử dụng đất là thửa 530, 531, 532 (thửa mới 124), diện tích là 2.799,3m² tờ bản đồ cũ số 03 (tờ bản đồ mới số 05), loại đất ở và trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp PN, xã SP, huyện Tam

Bình, tỉnh Vĩnh Long do ông Võ Văn T1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với phần đất chiết rạch là 657,7m² thì ông T1 không có thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng cho chị C vì phần đất này thuộc công cộng. H bên có làm hợp đồng đặt cọc tại phòng công chứng ngày 06/4/2018 là chữ ký tên của ông đã đọc rõ nội dung hợp đồng. Giá chuyển nhượng thì ông T1 thỏa thuận với anh Đ và anh P với giá là 2.250.000.000 đồng, sau đó, ông T1 giao cho anh Đ số tiền là 350.000.000 đồng giá bán chênh lệch mà anh Đ được hưởng. Sau khi nhận tiền đặt cọc đến nay ông T1 vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở cho chị C, vì chị C chưa giao đủ số tiền cho ông T1 và ông T1 vẫn chưa được hợp thức hóa phần đất rạch công cộng là 657,7m². Hiện chị C giữ giấy tờ nhà đất, còn ông T1 vẫn quản lý nhà đất.

Ông T1 yêu cầu chị C trả tiếp phần tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại, ông sẽ làm thủ tục chuyển nhượng nhà và đất ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, còn phần đất rạch diện tích 657,7m² ông T1 không chịu trách nhiệm với chị C vì phần đất đó thuộc đất công cộng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Trần Thị H thống nhất ý kiến của ông T1, không có yêu cầu độc lập.

Chị Thạch Thị Kim O được tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến.

Anh Võ Thanh T3 trình bày: Anh T3 yêu cầu anh Đ (Trường), anh P trả 350.000.000 đồng tiền mượn và 500.000.000 đồng tiền đầu tư xây dựng trên đất cho cha anh là ông Võ Văn T1.

Anh Dương Vũ Đ trình bày: Trước đây anh P có giới thiệu cho anh Đ đến gặp ông T1 để thỏa thuận miệng về việc chuyển nhượng đất và nhà nêu trên với giá 2.250.000.000 đồng với điều kiện là ông T1 phải hợp thức hóa phần đất rạch công cộng và ông T1 đã đồng ý. Sau đó anh Đ có giới thiệu cho chị Huỳnh Kim C mua đất trên để anh Đ hưởng phần chênh lệch. Anh Đ có nói cho chị C biết việc ông T1 cam kết phải hợp thức hóa phần đất công cộng và chị C thống nhất dẫn đến giao kết hợp đồng giữa ông T1 và bà C nêu trên với giá 2.500.000.000 đồng, anh Đ hưởng phần chênh lệch của ông T1 là 250.000.000 đồng, có Biên nhận. Việc ông T1 không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng này cho chị C thì ông T1 phải chịu trách nhiệm; anh Đ không đồng ý theo yêu cầu của anh T3.

Anh Bùi Thanh P trình bày: Trước đây anh P có giới thiệu cho anh Đ để thỏa thuận việc mua bán đất của ông T1 nhưng anh không tham gia cũng không nhận tiền gì của ai nên anh không đồng ý theo yêu cầu của anh T3.

Tại Bản án số 09/2022/ LĐ-ST ngày 11/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Căn cứ Điều 5, khoản 03 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 và 5 Điều 95 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328 Điều và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; điểm đ, khoản 1 và 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;

Chấp nhận T3 bộ yêu cầu của nguyên đơn chị Huỳnh Kim C.

Vô hiệu hợp đồng đặt cọc giữa chị Huỳnh Kim C với ông Võ Văn T1.

Buộc vợ chồng ông T1, bà H có nghĩa vụ liên đới trả chị C số tiền là 3.400.000.000 đồng.

Buộc chị Huỳnh Kim C trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 338273, số vào sổ CS08868 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 25/10/2018 cho ông Võ Văn T1.

Không xem xét yêu cầu của anh Võ Thanh T3 về việc yêu cầu anh Dương Vũ Đ và anh Bùi Thanh P trả 350.000.000 đồng tiền mượn và 500.000.000 đồng tiền đầu tư xây dựng trên đất cho cha anh là ông T1.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, lãi chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Tại quyết định số 24/QĐ-VKS-DS ngày 21/01/2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình kháng nghị một phần bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/ LĐ-ST; nhận định ông T1 và chị C đều có lỗi ngang nhau khi giao kết hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu nên bản án sơ thẩm quyết định phạt cọc ông T1 là không đúng, do vậy đề nghị tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không phạt cọc.

Tại biên bản lấy lời KH ngày 15/3/2021, nguyên đơn chị Huỳnh Kim C trình bày: khi giao kết hợp đồng đặt cọc, chị có thắc mắc về phần chiết rạch chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T1 khẳng định với chị phần đất này ông đã sử dụng từ lâu, Ủy ban xã cũng xét xong hồ sơ chờ cấp quyền sử dụng đất. Ông T1 còn nói với chị là thủ tục xin cấp giấy đã hoàn chỉnh, cơ quan chức năng đã kêu ông đóng thuế và ông T1 kêu chị đưa thêm cho ông 15.000.000đ để đóng thuế; chị đã chuyển khoản cho ông T1 số tiền theo yêu cầu nhưng sau này chị mới biết thực chất không có sự việc nhà nước kêu đóng thuế gì hết; ông T1 còn viết bản

thỏa thuận cam kết hoàn tất thủ tục cấp quyền sử dụng đất chiết rạch, nếu không ông T1 sẽ hoàn T3 chịu trách nhiệm nhưng cuối cùng ông đã không thực hiện được nên phát sinh tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không đồng ý kháng nghị; cung cấp thêm chứng cứ, tài liệu chứng minh lỗi của bị đơn dẫn đến giao kết hợp đồng đặt cọc vô hiệu và yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn vắng mặt nhưng biên bản làm việc ngày 04/4/2022 tại Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long, ông T1 trình bày: Ông không thống nhất bản án sơ thẩm vì không hợp thức hóa được phần đất chiết rạch không phải lỗi của ông nên ông chỉ đồng ý trả lại tiền cọc cho chị C, không đồng ý phạt cọc.

Các đương sự khác vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến tố tụng và tham gia tố tụng tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Tuy nhiên, tòa án chưa xác minh lý do các đương sự vắng mặt tại phiên tòa.

Về Nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình; sửa án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Các đương sự vắng mặt nhưng đã được triệu tập hợp lệ, hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 228 và 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 24/QĐ-VKS-DS ngày 21/01/2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình được thực hiện đúng hình thức và còn trong hạn quy định tại các Điều 279 và 280 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu hoàn T3 thuộc về ông T1 vì những căn cứ sau đây:

Tại biên bản tiếp xúc ngày 03/3/2022, đại diện Ủy ban nhân dân xã SP, nơi có đất tranh chấp xác định: *Trước thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, Ủy ban nhân dân xã SP đã trực tiếp trả lời cho ông T1 rõ phần đất chiết rạch 657,7 m² thuộc kinh công cộng, đường thoát nước cho các hộ dân liền kề và là hành lang an T3 giao thông đường bộ nên không thể cấp quyền sử dụng đất cho ông T1 và ông*

T1 cũng không có quyền chuyển nhượng; nhưng ông T1 vẫn cố tình nộp đơn xin xét cấp quyền sử dụng phần đất chiết rạch nên ủy ban nhân dân xã đã giải quyết theo quy trình và đã trả lời bằng văn bản số 136/UBND ngày 26/10/2018 và số 03/CV-UBND ngày 10/01/2022.

Như vậy trước khi giao kết hợp đồng đặt cọc, ông T1 đã biết rõ phần đất chiết rạch là đối tượng của hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được nhưng đã không cung cấp thông tin này cho chị C; ngược lại tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc ông T1 vẫn *nhận trách nhiệm hợp thức hóa thửa đất trên (phần chiết rạch), đến ngày 06/9/2018 mà hợp đồng chuyển nhượng không được ký kết hoặc không thực hiện được thì ông T1 sẽ chịu trả lại gấp 2 tiền cọc* nên chị C đã tin tưởng giao kết hợp đồng bị vô hiệu hoàn toàn do lỗi của ông T1 nên ông T1 phải chịu phạt cọc như đã giao kết tại Điều 2 của hợp đồng và theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Thêm nữa, tại văn bản thỏa thuận ngày 07/9/2018 mà chị C cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm, ông T1 tiếp tục cam kết nếu không “hợp thức hóa” được phần đất 657,7m² thì ông T1 sẽ hoàn trả 3 cọc cho chị C và đây là giao dịch dân sự độc lập, có hiệu lực pháp luật, nay ông T1 đã không thực hiện được việc “hợp thức hóa” phần đất trên thì ông T1 phải chịu phạt cọc là thỏa đáng.

Chị C trình bày: Ông T1 có nói với chị thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất chiết rạch đã hoàn chỉnh, cơ quan chức năng đã kêu ông đi đóng thuế và ông T1 yêu cầu chị đưa thêm cho ông 15.000.000đ để đóng thuế nên chị đã chuyển khoản cho ông T1 15.000.000đ, sau này chị mới biết sự thật không phải như vậy.

Ông T1 không có mặt tại phiên tòa để trình bày, tuy nhiên tại sao kê ngày 21/3/2022 của ngân hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam do chị C cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm ghi nhận ngày 14/9/2018, ông T1 nhận 15.000.000đ chuyển khoản từ chị C phù hợp với lời trình bày của chị C nêu trên, tuy nhiên tại cấp sơ thẩm chị C không có yêu cầu ông T1 trả chị số tiền này nên không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bà H là vợ ông T1 tuy không ký giao kết hợp đồng đặt cọc nhưng theo bản tự khai ngày 02/4/2019 thì bà cũng biết rõ sự việc đặt cọc chuyển nhượng đất và cũng thông nhất theo ý kiến của ông T1, số tiền 1.900.000.000đ đặt cọc được sử dụng chung cho việc giải chấp quyền sử dụng đất của ông T1 thế chấp cho ngân hàng nên bà H phải chịu trách nhiệm liên đới với ông T1 như bản án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ.

Do phát sinh những tình tiết mới tại cấp phúc thẩm nêu trên và các bên đương sự cũng không có kháng cáo mặc nhiên chấp nhận bản án sơ thẩm, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình đã không còn phù hợp nên

không chấp nhận.

[2.2] Án phí dân sự sơ thẩm: bản án sơ thẩm miễn án phí cho ông T1 vì là người cao tuổi, buộc bà H nộp 50.000.000đ là đúng quy định tại Điều 12,14 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[2.3] Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không thuộc trường hợp phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự và điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Quốc hội.

[2.4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng nghị phúc thẩm số 24/QĐ-VKS-DS ngày 21/01/2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 127, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận T3 bộ yêu cầu của nguyên đơn chị Huỳnh Kim C.

Vô hiệu hợp đồng đặt cọc giữa chị Huỳnh Kim C với ông Võ Văn T1 do Văn phòng Công chứng Trần Thị Minh lập ngày 06/4/2018.

Buộc vợ chồng ông Võ Văn T1 và bà Trần Thị H nghĩa vụ liên đới trả chị Huỳnh Kim C số tiền là 3.400.000.000 đồng (*Ba tỷ bốn trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày chị Huỳnh Kim C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Võ Văn T1 và bà Trần Thị H chưa thi hành số tiền trên thì hằng tháng phải trả lãi theo quy định tại khoản 2 điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Võ Văn T1.

Bà Trần Thị H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*).

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

4. Các nội dung quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 chịu thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, được quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Cấp cao;
- Viện kiểm sát ND tỉnh Vĩnh Long;
- Tòa án ND huyện Tam Bình;
- Chi cục thi hành án DS huyện Tam Bình;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Trường Thọ