

Bản án số: 134/2023/DS-PT

Ngày: 01/8/2023

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: Ông Lê Viết Phong

Các Thẩm phán: Ông Bùi Thanh Thảo

Ông Phạm Tiến Hiệp

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Đăng Dung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:* Ông Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 01 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 104/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án số 16/2023/DS-ST ngày 04/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 129/2023/QĐPT-DS ngày 14/7/2023, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1987; Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

***Bị đơn:** Ông Võ Văn S1, sinh năm 1981; Địa chỉ: Ấp H, xã L1, huyện L, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Võ Văn K, sinh năm 1989; Địa chỉ: Ấp H, xã L1, huyện L, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

Người làm chứng:

1. Ông Văn Tiến V, sinh năm 1975; Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

2. Bà Lê Thị N, sinh năm 1988; Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Bình

Phước. (Vắng mặt)

3. Bà Lê Thị Bích N1, sinh năm 1989; Địa chỉ: Ấp V, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước. (Vắng mặt)

*Người kháng cáo: Bị đơn ông Võ Văn S1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 31/10/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn S trình bày:

Ngày 30/4/2022 ông Scó ký hợp đồng đặt cọc với ông Võ Văn S1 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 1.650m² (25m x 66m), tọa lạc tại ấp H, xã L1, huyện L, tỉnh Bình Phước. Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 425.000.000đồng, cùng ngày ông Scó đặt cọc cho ông S1 số tiền 330.000.000đồng. Thỏa thuận sau 60 ngày, kể từ ngày 30/4/2022 đến 30/6/2022 hai bên sẽ ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và ông Ssẽ giao đủ số tiền còn lại. Do ngày 30/4/2022 ông S1 không có mặt nên ông Võ Văn K là em trai của ông S1 nhận và ký nhận cọc thay. Qua hôm sau thì ông S1 có ký lại hợp đồng cho ông Ssẽ. Hợp đồng do ông Khởi ký nhận cọc thay và hợp đồng do ông S1 ký lại không thay đổi về nội dung. Tuy nhiên tại hợp đồng do ông Khởi ký có việc sửa số tiền chuyển nhượng là do ông Ssử sửa sau ngày ký, nhằm mục đích để nâng giá khi chuyển nhượng lại cho bên thứ ba, nhưng đến nay chưa thực hiện chuyển nhượng lại cho ai, tài sản vẫn do bên ông Khởi quản lý.

Đến ngày 30/6/2022 thì bên ông S1 chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho ông Ssẽ, ông có đến nhà và gặp ông Khởi, hai bên có thống nhất gia hạn thời gian công chứng thêm 01 tháng để bên ông Khởi làm sổ. Đến ngày 30/7/2022 vẫn không có sổ, ông Scó liên lạc và gặp ông S1 thì ông S1 tiếp tục xin thêm một tháng nhưng đến nay vẫn chưa có sổ. Nay ông Syêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 30/4/2022 giữa ông Nguyễn Văn S và ông Võ Văn S1, yêu cầu ông S1 trả số tiền cọc 330.000.000đồng. Quá trình giải quyết vụ án ông Sbổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Khởi và ông S1 liên đới trả số tiền trên. Tại phiên tòa ông Sgiữ nguyên yêu cầu khởi kiện đã sửa đổi, bổ sung, ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Võ Văn S1 trình bày:

Ông Sự thống nhất về việc ký hợp đồng đặt cọc, thống nhất về thời gian, số tiền cọc đã nhận, cũng như thống nhất mục đích của việc đặt cọc, về diện tích, vị trí thửa đất chuyển nhượng. Thửa đất chuyển nhượng cho ông Schura có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đây là tài sản chung của ông S1 và ông Khởi, số tiền nhận cọc từ ông Sthì anh em đã sử dụng hết vào việc làm ăn chung. Tuy nhiên ông S1 cho rằng khi đặt cọc hai bên thỏa thuận hai tháng sau sẽ có trích lục đo đạc và đi công chứng hợp đồng chứ không phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày thỏa thuận là 30/6/2022 chưa có trích đo nên các bên thống nhất gia hạn thêm một tháng, đến ngày 30/7/2022 sẽ đi công chứng. Sau đó chưa tới ngày hẹn, vào ngày 26/7/2022 thì bên ông S1 đã có trích đo và gọi cho ông Sra công chứng nhưng ông Snói không mua nữa do ông Skhông có tiền mua.

Nay ông S1 đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 30/4/2022 giữa ông Svà ông S1 nhưng không đồng ý trả số tiền cọc đã nhận là 330.000.000đồng, vì người sai hợp đồng là ông Sỹ.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn K trình bày:

Ông Khởi thống nhất toàn bộ lời trình bày của ông S1 về việc ông Khởi có ký nhận cọc thay cho ông S1 tại hợp đồng đặt cọc ngày 30/4/2022, nhằm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Sỹ, thống nhất về thời gian, số tiền nhận cọc cũng như thông tin về thửa đất. Đất thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Schura được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nằm trong tổng diện tích đất khoảng 2,6ha hiện ông Khởi đang làm thủ tục cấp sổ. Đây là tài sản chung của hai anh em ông Khởi và ông S1 nhưng khi ký hợp đồng đặt cọc thì để cho ông S1 đứng tên vì trước đây có dự định cho ông S1 phần đất này. Nay ông Khởi xác định số tiền cọc đã nhận là tài sản chung của ông với ông S1 và ông cũng đã sử dụng hết số tiền trên vào việc đầu tư làm ăn chung cho hai anh em.

Theo ông Khởi thì khi thỏa thuận đặt cọc các bên chỉ thỏa thuận trong vòng 60 ngày từ ngày đặt cọc, hai bên sẽ ra công chứng sau khi có trích lục đo đạc chứ không phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó đến ngày 30/6/2022 giữa ông Svà ông Khởi thống nhất gia hạn thêm 01 tháng đến ngày 30/7/2022 có trích đo sẽ đi công chứng. Tuy nhiên mới đến ngày 26/7/2022 thì bên ông Khởi đã lấy được trích đo và báo cho ông Snhưng ông Skhông đồng ý ra công chứng vì không có tiền mua tiếp. Nay ông Syêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 30/4/2022 giữa các bên thì ông Khởi đồng ý, nhưng không đồng ý trả lại số tiền cọc trên vì phía ông Ssai. Thời gian đầu ông Khởi cũng có thiện chí trả lại tiền cọc cho ông Snếu bán được đất hoặc đợi làm sổ xong sẽ đi thế chấp

vay tiền trả, nhưng nay bên ông S đã khởi kiện thì đề nghị giải quyết theo quy định. Ngoài ra không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Người làm chứng ông Văn Tiến V trình bày: Ông Vinh là họ hàng của ông S, ông Vinh có mặt chứng kiến việc ký hợp đồng đặt cọc giữa ông S và ông S1 do ông Khởi ký nhận cọc thay. Ông có nghe các bên thỏa thuận trong thời hạn 02 tháng sẽ đi công chứng sau khi có sổ đất. Sau đó không nhớ thời gian cụ thể thì ông S có kêu ông Vinh cùng đi đến nhà ông S1 để lấy lại tiền cọc, khi đến có gặp ông S1 còn ông Khởi không có nhà. Ông S1 có điện thoại cho ông Khởi thì ông Khởi hẹn 15 ngày sẽ trả tiền. Sau đó các bên thực hiện như thế nào thì ông Vinh không biết, ông Vinh không chứng kiến gì thêm.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/02/2022 người làm chứng bà Lê Thị N trình bày: Bà Nam là vợ của ông Nguyễn Văn S, bà không chứng kiến nhưng có nghe ông S nói lại về việc đặt cọc mua đất của ông S1. Khoảng tháng 9/2022 bà Nam có đi cùng ông S đến nhà ông S1 để đòi lại số tiền cọc là 330.000.000đ, ông S1 hẹn 01 tuần sau trả tiền nhưng không trả nên sau đó bà Nam tiếp tục đi cùng ông S đến yêu cầu ông S1 trả tiền, tuy nhiên ông S1 chỉ hứa hẹn hoài mà không trả. Bà Nam chỉ biết sự việc trên, còn việc các bên giao dịch cụ thể như thế nào thì bà không biết và xin được vắng mặt khi Tòa án giải quyết, xét xử vụ án.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/3/2022 người làm chứng bà Lê Thị Bích N1 trình bày: Bà Ngọc là người giới thiệu cho ông S mua đất của ông S1 và ông Khởi. Đồng thời có ký tên làm chứng tại hợp đồng đặt cọc giữa ông S và ông S1. Khi đó các bên đã thỏa thuận 60 ngày kể từ ngày đặt cọc là 30/4/2022 đến 30/6/2022 sẽ tiến hành công chứng khi làm sổ xong, nếu hết 60 ngày chưa có sổ sẽ ngồi lại thương lượng. Ngoài ra bà Ngọc không chứng kiến gì thêm, bà xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết, xét xử vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 04/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S

Tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 30/4/2022 giữa ông Võ Văn S1 và ông Nguyễn Văn S về việc đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối với thửa đất diện tích 25m x 66m, tọa lạc tại ấp H, xã L1, huyện L, tỉnh Bình Phước, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc ông Võ Văn S1 và ông Võ Văn K liên đới chịu trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn S số tiền 330.000.000đ (ba trăm ba mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên phần án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/4/2023 bị đơn ông Võ Văn S1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn K có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 04/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn 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 HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn S1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn K. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 16/2023/DS-ST ngày 04/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 và 273, 278, 279, 282 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thấy rằng:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa các đương sự thống nhất ngày 30/4/2022 giữa ông Svà ông S1 có ký hợp đồng đặt cọc, nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 25m x 66m tọa lạc tại ấp H, xã L1, huyện L, tỉnh Bình Phước. Đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 425.000.000đ, cùng ngày ông Sđặt cọc 330.000.000đ, trong thời hạn 60 ngày sẽ ra công chứng hợp đồng và thanh toán số tiền còn lại là 95.000.000đ. Các bên

cũng thống nhất vào ngày ký hợp đồng do ông S1 không có mặt nên ông Khởi ký nhận cọc thay, sau đó vào ngày hôm sau ông S1 đã ký lại hợp đồng trên. Về nội dung thỏa thuận của 02 hợp đồng do ông S1 ký và ông Khởi ký thay là không thay đổi. Các đương sự thống nhất nội dung thỏa thuận như trên và không có ý kiến tranh chấp về việc ông S1 ý sửa số tiền tại hợp đồng đặt cọc.

Tại cấp sơ thẩm, các đương sự đều thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 30/4/2022, tuy nhiên xét tính hợp pháp của hợp đồng thì hợp đồng trên được giao kết nhằm mục đích đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Về hình thức của hợp đồng đúng quy định tại các điều 119, 328 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên về nội dung của hợp đồng thì các bên thỏa thuận đặt cọc khi đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định tại khoản 1 Điều 168 và điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì điều kiện bắt buộc để người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng là phải có giấy chứng nhận. Căn cứ văn bản số 41/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 08/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L và lời khai của ông Khởi, ông S1 tại phiên tòa thì cho đến nay thửa đất trên vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy về nội dung giao kết hợp đồng đặt cọc giữa các bên là vi phạm điều cấm của luật nên hợp đồng thuộc trường hợp vô hiệu theo quy định tại các điều 117, 122, 123 Bộ luật dân sự 2015, khoản 1 Điều 168 và điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Do đó, cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc ông Võ Văn S1 và ông Võ Văn K liên đới trả lại cho ông Nguyễn Văn S số tiền đặt cọc 330.000.000đ (Ba trăm ba mươi triệu đồng) là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn S1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn K. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 04/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện L.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S được chấp nhận một phần nên ông S1 phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu giải quyết hợp đồng đặt cọc. Ngoài ra ông Võ Văn S1 và ông Võ Văn K phải liên đới chịu 16.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền có nghĩa vụ hoàn trả.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn S1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn K không được chấp nhận nên ông S1 và ông Khởi phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn S1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn K;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 04/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ các Điều 117, 119, 122, 123, 131, 328, 407, 429, 468 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S.

Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 30/4/2022 giữa ông Võ Văn S1 và ông Nguyễn Văn S vô hiệu.

Buộc ông Võ Văn S1 và ông Võ Văn K liên đới chịu trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn S số tiền 330.000.000đ (Ba trăm ba mươi triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông S1 chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí DSST có giá ngạch. Buộc ông S1 và ông Khởi phải liên đới chịu 16.500.000đ (mười sáu triệu năm trăm ngàn đồng) án phí DSST có giá ngạch. Ông Skhông phải chịu án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện L là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0010129 và 7.500.000đ theo biên lai số 0010128 cùng ngày 08/11/2022.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Văn S1 và ông Võ Văn K phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010435 và 0010436 ngày 21/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bình Phước

5. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án 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.

6. Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 L;
- TAND huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Lê Viết Phong