

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 212/2023/DS-PT
Ngày 02-6-2023
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 DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Bích Diệp.

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền;
Ông Nguyễn Trung Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 5 và ngày 02 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 400/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2022 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2022/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 149/2023/QĐPT-DS, ngày 03 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1977; địa chỉ: ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Xuân Đ, sinh năm 1955 và bà Đoàn Thị L, sinh năm 1954; địa chỉ: ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Vũ Tiến N, sinh 1970; địa chỉ: khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 13/5/2023); có mặt.

- *Người làm chứng:* Bà Trương Thị X, sinh năm 1999; địa chỉ: ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Xuân Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27/9/2021; bản tự khai ngày 27/9/2021 và đơn yêu cầu thay đổi nội dung đơn khởi kiện ngày 10/02/2022; biên bản hòa giải ngày 18/02/2022 và 28/3/2022 và tại phiên tòa, nguyên đơn (bà H) trình bày:

Vào ngày 29/5/2021, ông Đ, bà L có bán cho bà H phần đất diện tích khoảng 2.700m² (thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 44) tọa lạc ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương do ông Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng 2.500.000.000/10.000m² (1ha) khi đo đạc bao nhiêu sẽ tính bấy nhiêu.

Ngày 29/5/2021, sau khi hai bên ký tên, lăn tay vào hợp đồng đặt cọc, bà H đặt cọc cho ông Đ, bà L số tiền 100.000.000 đồng, ông Đ, bà L có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng đo đạc, số tiền còn lại khi nào đến phòng công chứng sẽ trả hết. Ông Đ, bà L hứa trong vòng 90 ngày là đến ngày 29/8/2021, sẽ hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H. Tuy nhiên đến thời hạn ông Đ, bà L không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H thì ông Đ, bà L đổi ý không muốn bán nữa, như vậy ông Đ, bà L đã vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Nay bà H yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 29/5/2021 giữa bà H và ông Đ, bà L và yêu cầu ông Đ, bà L có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng.

* Bị đơn ông Đ, bà L vắng mặt trong tất cả quá trình tố tụng: Ông Đ, bà L đã được Tòa án tiến hành giao thông báo thụ lý, thông báo hòa giải, quyết định xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, các giấy triệu tập, niêm yết công khai tại nơi cư trú, niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương và tại trụ sở Tòa án, nhưng ông Đ, bà L vẫn vắng mặt, không đến Tòa án để tham gia tố tụng. Vì vậy, Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ngày 16/02/2022 (bà Trương Thị X) thể hiện: Ngày 29/5/2021, bà H có mua 01 phần đất của vợ chồng ông Đ, bà L diện tích khoảng 2.700m² thuộc thửa đất số 2, tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương do ông Nguyễn Xuân Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi giao tiền cọc bà X là người viết giấy hợp đồng đặt cọc, các bên giao tiền ký tên, lăn tay, rồi bà X mới ký tên vào người làm chứng, số tiền còn lại các bên hẹn vào ngày 29/8/2021 sẽ đo đất thực tế bao nhiêu thì tính tiền bấy nhiêu. Nhưng đến ngày 29/8/2021, do tình hình dịch bệnh nên các bên không thực hiện hợp đồng đặt cọc, ông Đ, bà L không đồng ý bán nữa nên bà H mới khởi kiện đến Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương tuyên xử;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về "tranh chấp hợp đồng đặt cọc" của bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn ông Nguyễn Xuân Đ, bà Đoàn Thị L.

Hủy bỏ “Hợp đồng đặt cọc” ký kết ngày 29/5/2021 giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Xuân Đ, bà Đoàn Thị L.

Buộc ông Nguyễn Xuân Đ, bà Đoàn Thị L liên đới có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị H số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 06/7/2022 bị đơn ông Nguyễn Xuân Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và người đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nên các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nội dung vụ án: Hợp đồng đặt cọc lập ngày 29/5/2021 thể hiện nội dung: nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền 100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng diện tích 2.700m² (trong đó có 200m² thổ cư) thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 44, tọa lạc ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng 2.500.000.000 đồng/1ha và thỏa thuận vào ngày 29/8/2021, đo đất thực tế bao nhiêu tính tiền bấy nhiêu. Hợp đồng đặt cọc ký ngày 29/5/2021 vừa để bảo đảm giao kết, vừa để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy trong thời gian từ ngày 29/5/2021 cho đến ngày 29/8/2021 phải trích đo bản vẽ cho nên ngày 01/6/2021 bị đơn có ký hợp đồng đo đạc nhưng không đồng ý cho cán bộ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D đo đạc cho nên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D không cung cấp được bản vẽ và cùng thời điểm này do Nhà nước đang áp dụng Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/03/2020 của Thủ tướng Chính phủ về cách ly xã hội để phòng, chống dịch COVID-19 nên nguyên đơn, bị đơn không thể thực hiện hợp đồng đo đạc do sự kiện bất khả kháng.

Hệ quả pháp lý trong trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng được quy định tại khoản 2 Điều 351 Bộ luật Dân sự năm 2015, cụ thể: “*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, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật*

có quy định khác”. Như vậy, việc nguyên đơn, bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ là do sự kiện bất khả kháng, do lỗi khách quan nên không phải chịu trách nhiệm dân sự. Theo quy định như trên thì sự kiện bất khả kháng là sự kiện được xem xét để miễn trách nhiệm dân sự cho người vi phạm hợp đồng hoặc có hành vi gây thiệt hại cho người khác, không phải là lý do, điều kiện để công nhận hợp đồng có hiệu lực.

Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ký kết vào ngày 29/5/2021, giữa nguyên đơn, bị đơn và buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn khai rằng sau khi bị đơn nhận số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng của nguyên đơn thì nguyên đơn có xin lại số tiền 10.000.000 đồng, bị đơn đồng ý cho nên thực tế bị đơn chỉ nhận của nguyên đơn số tiền đặt cọc 90.000.000 đồng. Lời khai này của bị đơn được nguyên đơn thừa nhận tuy nhiên nguyên đơn cho rằng nguyên đơn lấy lại số tiền 10.000.000 đồng để đưa cho người môi giới bà **Trương Thị X** là con gái của nguyên đơn nhưng nguyên đơn lại khai rằng người môi giới trong vụ án này là ông **H1** con của bị đơn như vậy lời khai của nguyên đơn có mâu thuẫn với nhau về người môi giới nên nguyên đơn cho rằng số tiền 10.000.000 đồng nguyên đơn nhận lại của bị đơn để đưa cho người môi giới là không có căn cứ. Do đó chỉ có căn cứ xác định thực tế bị đơn chỉ nhận của nguyên đơn số tiền đặt cọc 90.000.000 đồng.

Về xử lý hậu quả của hợp đồng bị hủy căn cứ vào Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng như sau:

“1. Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp.

2. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản.

Việc hoàn trả được thực hiện bằng hiện vật. Trường hợp không hoàn trả được bằng hiện vật thì được trị giá thành tiền để hoàn trả.

Như vậy, hợp đồng đặt cọc ký ngày 29/5/2021 không có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết, bị đơn có nghĩa vụ phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 90.000.000 đồng. Do đó, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[2] Ý kiến của Kiểm sát viên là có căn cứ chấp nhận một phần.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do ông **Nguyễn Xuân Đ** là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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 Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ 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 một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông **Nguyễn Xuân Đ.**

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2022/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương như sau;

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn bà **Nguyễn Thị H** đối với bị đơn ông **Nguyễn Xuân Đ**, bà **Đoàn Thị L**.

Hủy bỏ “Hợp đồng đặt cọc” ký kết ngày 29/5/2021 giữa bà **Nguyễn Thị H** và ông **Nguyễn Xuân Đ**, bà **Đoàn Thị L**.

Buộc ông **Nguyễn Xuân Đ**, bà **Đoàn Thị L** liên đới có trách nhiệm thanh toán cho bà **Nguyễn Thị H** số tiền 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng).

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 2015.

2.2. Án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn trả cho bà **Nguyễn Thị H** số tiền tạm ứng án phí 2.800.000 đồng (hai triệu tám trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số AA/2021/0006930 ngày 15/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

Ông **Nguyễn Xuân Đ**, bà **Đoàn Thị L** là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí.

2.3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông **Nguyễn Xuân Đ** được miễn.

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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện D;
- TAND huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Ngô Thị Bích Diệp