

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **79/2022/DS-PT**

Ngày: 26-8-2022

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**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

Bà Đinh Thị Quý Chi

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thế Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 26 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 53/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 6 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 16 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 87/2022/QĐXXPT-DS ngày 07 tháng 7 năm 2022, giữa:

- **Nguyên đơn:** Ông Trần Văn H, sinh năm 1974 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ 5, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Anh Nguyễn Đức D, sinh năm 1973 (Có mặt).

Địa chỉ: khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

- **Bị đơn:** Ông Trần Quang T, sinh năm 1966 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ 7, Ấp Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Dương Vĩnh T, sinh năm 1971 (Có mặt).

Địa chỉ: Đường N, tổ 3, khu phố 1, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ngân hàng thương mại cổ phần N – chi nhánh Bình Phước- Phòng giao dịch B.

Địa chỉ: 86-88-90 N, khu phố P, phường P, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện: Ông Chu Văn T, chức vụ: Giám đốc (Xin vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Quang T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, anh Nguyễn Ngọc T trình bày:

Ngày 06/5/2021 ông Trần Văn H và ông Trần Quang T có thỏa thuận về việc chuyển nhượng thửa đất số 175, tờ bản đồ số 44, diện tích 34.551m², đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước do UBND huyện H cấp cho ông Trần Quang T. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 5.450.000.000đ, ngày 06/5/2021 ông H đã đặt cọc cho ông Trí số tiền 500.000.000đ, số tiền còn lại 2 bên thống nhất sẽ thanh toán vào ngày 21/7/2021 sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại thời điểm đặt cọc thì quyền sử dụng đất của ông Trí đã thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng N nên 02 bên không thể thực hiện được hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng thỏa thuận.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/5/2021 giữa ông Trần Văn H và ông Trần Quang T vô hiệu và yêu cầu ông Trần Quang T có trách nhiệm trả cho ông Trần Văn H số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, bị đơn ông Trần Quang T trình bày:

Thông qua môi giới thì vào ngày 06/5/2021, ông T và ông H có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 44, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước, diện tích 34.551m² với giá là 5.450.000.000đ (Năm tỷ bốn trăm năm mươi triệu), ông H đã đặt cọc cho ông T số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu), số tiền còn lại 2

bên thống nhất sẽ thanh toán vào ngày 21/7/2021 sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất. Đến hạn thì phía ông H lấy lý do là dịch bệnh nên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng, phía ông T cũng yêu cầu ông H phải giao một nửa số tiền còn lại đến khi dịch bệnh hạn chế thì hai bên sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng phía ông H không có thiện chí để tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/5/2021 giữa ông Trần Văn H và ông Trần Quang T vô hiệu và yêu cầu ông T có trách nhiệm trả cho ông Trần Văn H số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) thì ông T không đồng ý, do ông H vi phạm thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên ông H phải mất số tiền đã đặt cọc.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng thương mại cổ phần N trình bày:

Ông Trần Quang T có ký kết hợp đồng tín dụng vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần N-chi nhánh Bình Phước- Phòng giao dịch B theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 1712/2020/705-CV ngày 13/8/2020, Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 01/SĐ-1712/705-CV ngày 22/12/2020 để vay số tiền 1.450.000đ (Một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng), thời hạn vay là 03 năm. Tại thời điểm vay vốn, ông T có thế chấp quyền sử dụng đất số BO521715 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Trần Quang T ngày 10/7/2013, thửa đất có diện tích 34551m² thuộc thửa đất số 175, tờ bản đồ số 44, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước. Tại thời điểm ông T nhận số tiền đặt cọc 500.000.000đ của ông Trần Văn H để đảm bảo cho việc chuyển nhượng thửa đất số 175, tờ bản đồ số 44 (ngày 06/5/2021) thì ông T không thông báo cho Ngân hàng biết, Ngân hàng cũng không đồng ý đối với việc nhận tiền cọc và chuyển nhượng thửa đất của ông T.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/5/2021 giữa ông H và ông T vô hiệu và yêu cầu ông T có trách nhiệm trả lại cho ông H số tiền 500.000.000đ thì phía Ngân hàng không có ý kiến gì và yêu cầu được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H phát biểu như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự về việc thu thập chứng cứ, giải quyết vụ án từ khi nhận đơn, thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử mở phiên tòa. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào các lời khai của các đương sự được xem xét tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/5/2021 giữa ông Trần Văn H và ông Trần Quang T vô hiệu, buộc ông Trần Quang T có trách nhiệm trả cho ông Trần Văn H số tiền 500.000.000đ đã nhận.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 16 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước quyết định:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/5/2021 giữa ông Trần Văn H và ông Trần Quang T vô hiệu.

Buộc ông Trần Quang T có trách nhiệm hoàn trả cho ông Trần Văn H số tiền đặt cọc 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định.

Không đồng ý với Bản án sơ thẩm đã tuyên. Ngày 21/3/2022, ông T kháng cáo Bản án sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 16/3/2022, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư Dương Vĩnh T và bị đơn ông Trần Quang T thống nhất trình bày: vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của bị đơn sửa án sơ thẩm.

Quan điểm của Viện kiểm sát:

Về tố tụng: Kể từ thời điểm thụ lý giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm đến nay, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành

đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 16 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước, án phí phúc thẩm ông T phải chịu 300.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Quang T làm trong thời hạn luật định, về hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 BLTTDS. Nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về sự vắng mặt của đương sự: Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng thương mại cổ phần N vắng mặt nhưng Ngân hàng có yêu cầu vắng mặt, do đó căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục phiên tòa và xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] *Xét kháng cáo của ông T thấy rằng:*

[2.1] Đối với yêu cầu tuyên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 06/5/2021:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, các đương sự đều thống nhất: Ngày 06/5/2021, ông Trần Văn H và ông Trần Quang T có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 44, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước với giá chuyển nhượng là 5.450.000.000đ (Năm tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng), ông T đã nhận số tiền đặt cọc 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) từ ông H, hai bên thỏa thuận đến ngày 21/7/2021 hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông H sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại cho ông T. Ông H, ông T đều thừa nhận toàn bộ nội dung, chữ ký trong hợp đồng đặt cọc ngày 06/5/2021, căn cứ Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 thì đây là tình tiết không phải chứng minh.

Xét điều kiện có hiệu lực của hợp đồng: Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Văn H và ông Trần Quang T được viết tay đề ngày 06/5/2021, không có công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, loại hợp đồng này không thuộc trường hợp bắt buộc phải có công chứng, chứng thực. Đồng thời, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các

bên, không bị ép buộc; mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015.

[2.2] Theo cam kết trong hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/5/2021 đến ngày 21/7/2021. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được do lỗi của các bên như sau:

Phía đặt cọc ông Trần Văn H trong thời gian từ ngày 06/5/2021 đến ngày 21/7/2021, trên địa bàn tỉnh Bình Phước bùng phát dịch Covid 19, đang thực hiện nghiêm giãn cách xã hội theo Chỉ thị 16 của Thủ tướng Chính phủ; việc ông H không đến Văn phòng công chứng (trên địa bàn tỉnh Bình Phước) để ký hợp đồng vào ngày 21/7/2021 được là lý do bất khả kháng. Ông T và ông H không có thỏa thuận gia hạn thêm thời hạn thực hiện hợp đồng nên ông H hoàn toàn không có lỗi.

Phía nhận cọc ông Trần Quang T, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì quyền sử dụng đất số BO521715 thuộc thửa đất số 175, tờ bản đồ số 44, có diện tích 34.551m² đang thế chấp tại Ngân hàng. Lẽ ra, trong khoảng thời gian từ ngày 06/5/2021 đến ngày 21/7/2021 ông T phải tất toán số tiền vay với Ngân hàng để xóa tài sản thế chấp (để lấy sổ đỏ ra mới công chứng được) nhưng ông T không thực hiện là lỗi hoàn toàn của ông T.

Xét ông T là người vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của hợp đồng đặt cọc, ông T cũng không có thiện chí để tiếp tục thực hiện hợp đồng nên yêu cầu của ông H hủy bỏ hợp đồng đặt cọc là có cơ sở, phù hợp quy định pháp luật dân sự được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tuy nhiên cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng đặt cọc vô hiệu và áp dụng hợp đồng vô hiệu để giải quyết vụ án là không chính xác, trong trường hợp này do một bên yêu cầu chấm dứt hợp đồng phải xác định quan hệ yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc mới chính xác, tuy nhiên phần nhận định này không ảnh hưởng đến bản chất vụ án chỉ cần nêu để cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[3] Tại cấp phúc thẩm bị đơn ông T và Luật sư của ông cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh là nội dung ghi âm cuộc gọi ngày 23/8/2021 với nguyên đơn. Tuy nhiên, tài liệu này cũng đã được các bên thừa nhận có việc ông T gọi yêu cầu ông H lên thanh toán, còn ông H đề nghị hết dịch, hết giãn cách theo Chỉ thị 16 mới lên để tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng ông T không có thỏa thuận đồng ý gia hạn hợp đồng. Đây không phải là tình tiết mới để cấp phúc thẩm xem xét sửa án sơ thẩm.

[4] Từ sự phân tích trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 16 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước.

[5] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên ông T phải chịu án phí phúc thẩm.

[6] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Quang T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 16 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước;

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 117, 119, 328, 410, 413, 423, 427, 428 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H.

Tuyên bố hủy bỏ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/5/2021 giữa ông Trần Văn H và ông Trần Quang T.

Buộc ông Trần Quang T có trách nhiệm trả cho ông Trần Văn H số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về chi phí tố tụng: Ông Trần Quang T phải chịu số tiền 3.000.000đ (Ba triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Do ông Trần Văn H đã nộp tạm ứng số tiền trên tại Tòa án nên ông Trần Quang T có trách nhiệm trả cho ông Trần Văn H số tiền 3.000.000đ (Ba triệu đồng).

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Quang T phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 24.000.000đ (Hai mươi bốn triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước trả lại cho ông Trần Văn H số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0013590 ngày 23/11/2021 và số tiền 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng) theo biên lai thu số 0013591 ngày 23/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Quang T phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông T đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013851 ngày 21 tháng 3 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án không trả số tiền trên thì phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp quyết định này 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 Phước;
- TAND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu: HSYVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Lê Viết Phong