TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 359/2023/DS-PT Ngày 31-8-2023 V/v tranh chấp về 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 Trần Thị Thanh Trúc

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Hoài Thu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 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 260/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 7 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 304/2023/QĐPT-DS ngày 26 tháng 7 năm 2023; Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 23/TB-TA ngày 18 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lê Quốc T, sinh năm 1971; địa chỉ: số B, đường T, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thái T1, sinh năm 1978; địa chỉ: số I, đường số A, khu phố B, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 27/12/2021); có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1953; địa chỉ: khu phố Đ, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*: Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1958; địa chỉ: tổ B, khu phố B, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lê Quốc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 02/02/2021, ông Lê Quốc T đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông Nguyễn Văn L để nhận chuyển nhượng thửa đất số 121, tờ bản đồ số 08, có diện tích: 978,8m^2, tọa lạc tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương với giá 1.390.000.000 đồng (một tỷ ba trăm chín mươi triệu đồng). Ông Lê Quốc T đã đặt cọc trước số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Hai bên thỏa thuận trong vòng 90 ngày kể từ ngày 02/02/2021 đến ngày 27/5/2021 sẽ ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì ông Lê Quốc T thanh toán hết số tiền còn lại cho ông Nguyễn Văn L là 1.190.000.000 đồng (một tỷ một trăm chín mươi triệu đồng). Đến ngày hẹn 27/5/2021 nhưng ông Nguyễn Văn L không thực hiện theo thỏa thuận như đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc mà cứ hẹn lần này đến lần khác, ông Lê Quốc T tự tìm hiểu thì biết được lô đất nói trên vẫn chưa sang tên ông Nguyễn Văn L. Theo cam kết trong hợp đồng đặt cọc thì nếu bên ông Nguyễn Văn L không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất hay thửa đất tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp hai lần số tiền mà ông T đã đặt cọc. Chính vì vậy, ông Lê Quốc T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng giải quyết:

+ Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/02/2021 giữa ông Lê Quốc T với ông Nguyễn Văn L.

+ Buộc ông Nguyễn Văn L phải trả lại cho ông Lê Quốc T số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và số tiền phạt do ông Nguyễn Văn L vi phạm hợp đồng đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Tổng cộng ông Nguyễn Văn L phải trả cho ông Lê Quốc T số tiền là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Bị đơn ông Nguyễn Văn L trình bày:

Ngày 02/02/2021, ông L có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông Lê Quốc T để chuyển nhượng thửa đất số 121, tờ bản đồ số 08, có diện tích: 978,8 m^2, tọa lạc tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương với giá 1.390.000.000 đồng (một tỷ ba trăm chín mươi triệu đồng). Ông L đã nhận của ông T số tiền cọc 200.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận trong vòng 90 ngày kể từ ngày 02/02/2021 đến ngày 27/5/2021 sẽ ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên quá trình chuyển nhượng có trục trặc do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thể hiện đường đất 5 mét nhưng thực tế hiện trạng là đường nhựa nên để chuyển nhượng phải làm thủ tục điều chỉnh lại sổ đất thời hạn 90 ngày theo quy định của Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện B, đồng

thời chủ đất chết do C. Hiện nay ông L đồng ý trả cho ông T số tiền cọc 200.000.000 đồng, không đồng ý trả tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Bà T2 hoàn toàn không có ủy quyền cho ông L để ký hợp đồng đặt cọc với ông T và cũng không biết sự giao dịch giữa ông T và ông L, bà T2 cũng không nhận bất cứ khoản tiền nào từ hai người này. Vì vậy, sự việc tranh chấp giữa ông T và ông L không liên quan tới bà T2 và bà T2 cũng không có bất cứ yêu cầu gì trong vụ án. Đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông T1 thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu tuyên hủy sang tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 02/02/2021 giữa ông Lê Quốc T với ông Nguyễn Văn L, các yêu cầu khác vẫn giữ nguyên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quốc T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn L về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

2. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký giữa ông Lê Quốc T và ông Nguyễn Văn L ngày 02/02/2021 là vô hiệu.

3. Buộc ông Nguyễn Văn L trả cho ông Lê Quốc T số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí, quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 21/4/2023, nguyên đơn ông Lê Quốc T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét hợp đồng đặt cọc ký kết giữa ông Lê Quốc T và ông Nguyễn Văn L ngày 02/02/2021 đối với thửa đất 121 của chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị T2, thời điểm ký hợp đồng đặt cọc bà T2 là người đứng tên quyền sử dụng đất. Bà T2 khai không ủy quyền cho ông L giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cho nên, Hợp đồng đặt cọc ngày 02/02/2021 bị vô hiệu. Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu là có căn cứ. Do hợp đồng vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn chịu phạt cọc là không có cơ sở. Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, tuy nhiên phần quyết định của bản án chưa tuyên rõ ràng, cụ thể về yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn không được chấp nhận nên đề nghị Hội

đồng xét xử sửa một phần bản án về cách tuyên án đối với phần yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn không được chấp nhận.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt do có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

[2] Về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn

[2.1] Ngày 02/02/2021, nguyên đơn ông Lê Quốc T và bị đơn ông Nguyễn Văn L ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/02/2021 có nội dung ông Lê Quốc T (bên đặt cọc), ông Nguyễn Văn L (bên nhận đặt cọc) thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 121, tờ bản đồ số 8, diện tích 978,8m^2 tọa lạc tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (bút lục 09). Quá trình giải quyết vụ án, ông L xác nhận có nhận của ông T số tiền cọc 200.000.000 đồng.

[2.2] Tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện thửa đất số 121, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị T2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS1210 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/6/2019 đứng tên bà Nguyễn Thị T2. Bà Nguyễn Thị T2 xác định bà T2 không ủy quyền cho ông L thực hiện giao dịch liên quan đến thửa đất nêu trên, không biết giao dịch đặt cọc giữa ông L và ông T, không nhận bất kỳ số tiền nào từ ông L và ông T. Ông L không chứng minh được có sự ủy quyền của bà T2 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và cho rằng không làm thủ tục được do bà T2 chết do bệnh Covid-19 là hoàn toàn không có căn cứ. Như vậy, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, ông L không phải là chủ sử dụng đất, cũng không được chủ sử dụng đất hợp pháp là bà T2 ủy quyền thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Nguyên đơn giao kết hợp đồng đặt cọc nhưng không tìm hiểu rõ nguồn gốc đất dẫn đến việc ký kết hợp đồng không đúng về mặt chủ thể.

[2.3] Như vậy, đối chiếu quy định tại Điều 117, Điều 123, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì Hợp đồng đặt cọc ngày 02/02/2021 giữa ông T và ông L bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết theo quy định tại. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông T và ông L đều có lỗi ngang nhau trong việc làm cho hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên chỉ buộc ông L phải có nghĩa vụ trả lại cho ông T số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng là phù hợp quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về số tiền phạt cọc. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa về việc sửa cách tuyên phần quyết định của bản án sơ thẩm do không tuyên cụ thể phần yêu cầu khởi kiện về phạt cọc 200.000.000 đồng của nguyên đơn không được chấp nhận là có cơ sở. Do đó, cần phải sửa một phần quyết định bản án sơ thẩm về cách tuyên án cho phù hợp, cụ thể.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều: 117, 123, 328 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- 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,

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Quốc T.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (về cách tuyên án) như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quốc T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn L về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ký kết giữa ông Lê Quốc T và ông Nguyễn Văn L ngày 02/02/2021 là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn L trả cho ông Lê Quốc T số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quốc T về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn L chịu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Quốc T phải chịu 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008943 ngày 27/01/2022 của Chi cục Thi

hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Còn lại trả cho ông Lê Quốc T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Văn L được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Quốc T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010208 ngày 04/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

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

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.

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

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

Trần Thị Thanh Trúc