

Bản án số: 64/2023/DS-PT
Ngày 30-11-2023
“V/v tranh chấp hợp đồng
đặt cọc”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Hồng Phước;
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Trung;
Ông Lê Văn Luật.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Long - Thư ký TAND tỉnh Quảng Trị.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa:

Ông Lê Xuân An - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2023, tại Hội trường xét xử, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 44/2023/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2023, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DSST ngày 09/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 47/2023/QĐXXPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông **Trần Hữu N**, sinh năm 1994; địa chỉ: **thôn V, xã G, huyện G, tỉnh Quảng Trị** - Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Ông **Nguyễn Ngọc L**, sinh năm 1995; địa chỉ: **thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị** - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông **Trần Văn V**, sinh năm 1994; địa chỉ: **Số A, đường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị** - Có mặt.

2. **Bị đơn:** Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1968; địa chỉ: **đường Đ, Khu phố B, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị** - Có mặt.

3. *Người làm chứng:*

- Ông **Hồ Viết M**, sinh năm 1971 và bà **Nguyễn Thị Kim L1**, sinh năm 1972; cùng địa chỉ: **thôn K, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị** - Vắng mặt.

- Bà **Nguyễn Thị Ái V1**, sinh năm 1991; địa chỉ: **thôn K, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị** - Có mặt.

4. **Người kháng cáo:** Ông **Trần Hữu Nghĩa 1** nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 20/8/2022, ông **Trần Hữu N** và ông **Nguyễn Văn T** ký hợp đồng đặt cọc với nội dung: Ông **T** chuyển nhượng cho ông **N** diện tích đất (10m x 30m), tách từ thửa đất số 142, tờ bản đồ 03, địa chỉ thửa đất: **thôn K, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị** với giá 570.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 30 ngày, kể từ ngày 20/8/2022 đến ngày 20/9/2022, hai bên tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông **T** cam kết thửa đất không tranh chấp và thuộc quyền sở hữu của ông **T**; cùng ngày ông **N** đã chuyển cho ông **T** số tiền cọc 300.000.000 đồng.

Ngày 20/9/2022, người đại diện theo ủy quyền của ông **N** đến **Văn phòng C, thành phố Đ** để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi kiểm tra thì biết thửa đất chuyển nhượng không đúng diện tích như thỏa thuận, đất dính quy hoạch và không thuộc sở hữu của ông **T** nhưng khi thực hiện chuyển nhượng ông **T** cố tình che giấu không cung cấp thông tin trên là vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 20/8/2022. Vì vậy, ông **N** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

(1) Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 20/8/2022 giữa ông **Trần Hữu N** với ông **Nguyễn Văn T** là vô hiệu;

(2) Buộc ông **Nguyễn Văn T** trả lại cho ông **Trần Hữu N** tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc 300.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm ông **N** đã rút yêu cầu phạt cọc 300.000.000 đồng.

- Theo văn bản trình bày ý kiến, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông **Nguyễn Văn T** trình bày:

Ông **T** thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc ngày 20/8/2022 với ông **N** như nội dung ông **N** trình bày. Tuy nhiên, trước khi ký hợp đồng đặt cọc, bà **Nguyễn Thị Ái V1 (người làm chứng)** có chuyển cho ông **N** xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông **T** đã gặp trực tiếp ông **N** trao đổi thửa đất chuyển nhượng có chiều dài không đủ 30m nên sẽ căn cứ theo sơ đồ tách thửa, chiều rộng 10m như thỏa thuận; trong đó có một phần diện tích quy hoạch hành lang an toàn giao thông được phép sử dụng nhưng không được xây dựng kiên cố; ông **N** thống nhất và đồng ý mua.

Ngày 12/9/2022, bà **Nguyễn Thị Ái V1** chuyển cho ông **N** xem sơ đồ tách thửa, ông **N** đồng ý không có ý kiến. Ngày 20/9/2022, ông **N** ủy quyền cho ông **Nguyễn Ngọc L**, địa chỉ: **T, T, Quảng Trị** đến ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông **L** không ký nên ông **T** liên lạc cho ông **N** thì được biết ông **N** không đồng ý nhận chuyển nhượng do thửa đất dính quy hoạch hành lang an toàn giao thông và chiều dài không đúng như thỏa thuận.

Thông tin về chiều dài thửa đất, chủ sở hữu thửa đất và thửa đất có một phần quy hoạch hành lang an toàn giao thông đã được ông **T** thông báo cho ông **N** biết nhưng ông **N** không có ý kiến gì và đồng ý nhận chuyển nhượng. Vì vậy, tại thời điểm chuyển nhượng phía ông **N** không đồng ý ký hợp đồng là vi phạm thỏa thuận

nên phải chịu mất số tiền đặt cọc, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 09/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 428 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí; tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Trần Hữu N** về tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 20/8/2022 giữa ông **Trần Hữu N** với ông **Nguyễn Văn T** vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông **Nguyễn Văn T** trả lại cho ông **Trần Hữu N** số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

*Ngày 21/8/2023, nguyên đơn ông **Trần Hữu N** kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 09/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà với nội dung:*

- Căn cứ hợp đồng đặt cọc thì ông **T** đã vi phạm nội dung thỏa thuận về chủ thể, có nghĩa là thửa đất không thuộc quyền sở hữu của ông **T** và không được sự quyền ủy của chủ sở hữu là ông **Hồ Viết M**, bà **Nguyễn Thị Kim L1** nhưng ông **T** vẫn ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất trên là vi phạm quy định của pháp luật.

- Người làm chứng bà **Nguyễn Thị Ái V1** chỉ chuyển mặt trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sơ đồ tách thửa cho ông **N** xem nhưng không giải thích đất dính quy hoạch, diện tích tách thửa không đủ như thỏa thuận nên tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông **N** mới phát hiện những nội dung trên nên ông **N** không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vì vậy, yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 20/8/2022 vô hiệu và buộc bị đơn ông **Nguyễn Văn T** trả lại cho nguyên đơn ông **Trần Hữu N** số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký đã chấp hành đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị căn cứ Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 39 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 20/8/2022 đã ký kết giữa ông **Trần Hữu N** với ông **Nguyễn Văn T** vô hiệu,

buộc ông Nguyễn Văn T trả lại cho ông Trần Hữu N số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng, buộc ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Giữ nguyên các nội dung khác của án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quyền kháng cáo và thời hạn kháng cáo: Căn cứ Điều 271, Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự thì nguyên đơn ông Trần Hữu N có quyền kháng cáo và việc kháng cáo được thực hiện trong thời hạn quy định. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận đề xem xét giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Xác định quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 20/8/2022 giữa ông T và ông N vô hiệu; buộc ông T trả lại cho ông N số tiền đã đặt cọc 300.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[1.3] Về thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Trần Hữu N khởi kiện bị đơn ông Nguyễn Văn T có nơi cư trú tại đường Đ, Khu phố B, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Hữu N:

[2.1] Xem xét Hợp đồng đặt cọc ngày 20/8/2022 đã ký kết giữa ông Trần Hữu N và ông Nguyễn Văn T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

- Hợp đồng đặt cọc ngày 20/8/2022 đã ký kết giữa ông Nguyễn Hữu N1 với ông Nguyễn Văn T có nội dung là chuyển nhượng một phần diện tích đất tại thửa đất số 142, tờ bản đồ số 3 tại thôn K, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị và trong hợp đồng ông Nguyễn Văn T cam kết thửa đất thuộc sở hữu của mình. Tuy nhiên, căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất số 142, tờ bản đồ số 3 tại thôn K, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị thuộc quyền sử dụng của ông Hồ Viết M, bà Nguyễn Thị Kim L1 đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 394826 ngày 17/6/2022. Do tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 20/8/2022 ông Nguyễn Văn T không phải là chủ sử dụng đất và không được chủ sử dụng đất ông Hồ Viết M, bà Nguyễn Thị Kim L1 ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng lô đất này nên hợp đồng đặt cọc ngày 20/8/2022 đã ký kết giữa ông Nguyễn Văn T với ông Trần Hữu N vô hiệu từ thời điểm giao kết do vi phạm “điều cấm của luật” theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự.

- Tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc ngày 20/8/2022 thể hiện nội dung các bên thỏa thuận: “...bán ngang công chứng, diện tích 10m x 30m...”. Tuy nhiên, theo bản đồ tách thửa ngày 12/9/2022 thể hiện các cạnh: “10m x 29,04m và 28,86m” diện tích 288m². Như vậy, chiều dài 2 cạnh là 29,04m và 28,86m nhỏ hơn so với

thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là chiều dài 30m và diện tích nhỏ hơn so với thỏa thuận là 12m². Do đó, thỏa thuận giữa ông **Trần Hữu N** và ông **Nguyễn Văn T** tại hợp đồng đặt cọc ngày 20/8/2022 và tại bản tách thửa ngày 12/9/2022 có các cạnh thửa đất nhận chuyển nhượng khác nhau. Quá trình giải quyết vụ án, tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, bà **Nguyễn Thị Ái V1** người làm chứng cho rằng bà **V1** đã chuyển sơ đồ tách thửa qua ứng dụng Messenger của ông **N** và ông **N** đã xem sơ đồ tách thửa. Tuy nhiên, nội dung trao đổi giữa bà **V1** với ông **N** không thể hiện “*có thay đổi diện tích, các cạnh*” so với thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc và không có tài liệu chứng minh ông **N** đồng ý thay đổi diện tích theo sơ đồ tách thửa. Ngoài ra, bà **V1** chuyển giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **N** xem nhưng chỉ chụp mặt trong của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông **N** cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng mới biết ông **T** không phải là chủ sở hữu thửa đất trên là có căn cứ.

[2.2] Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu ngày 20/8/2022 đã ký kết giữa ông **Nguyễn Văn T** với ông **Trần Hữu N**, thấy rằng: Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 20/8/2022, ông **Trần Hữu N** đã chuyển cho ông **Nguyễn Văn T** số tiền cọc 300.000.000 đồng (số tiền đặt cọc đã được các bên thừa nhận). Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự buộc ông **T** có nghĩa vụ trả lại cho ông **N** số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng.

[3] Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc ký hợp đồng đặt cọc giữa ông **T** và ông **Nghĩa 1** không thuộc trường hợp vô hiệu từ Điều 123 đến Điều 131 của Bộ luật Dân sự là không có cơ sở, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông **N** nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông **Trần Hữu N**, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Trần Hữu N**.

[4] Về án phí: Kháng cáo của nguyên đơn ông **Trần Hữu N** được chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm; sửa phần án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông **Trần Hữu N**, sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 123, Điều 131, Điều 328 của Bộ luật dân sự 2015; khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí; tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Trần Hữu N**.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 20/8/2022 đã ký kết giữa ông **Trần Hữu N** với ông **Nguyễn Văn T** vô hiệu.

Buộc ông **Nguyễn Văn T** trả lại cho ông **Trần Hữu N** số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án, mà bên có nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thì phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền chậm thi hành án, tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

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, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự.

2. Về án phí:

- Buộc bị đơn ông **Nguyễn Văn T** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 15.000.000 đồng.

- Hoàn trả cho ông **Trần Hữu N** số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 14.000.000 đồng theo biên lai số 0000582 ngày 13/12/2022 và số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai số 0000940 ngày 29/8/2023 của **Chi cục thi hành dân sự thành phố Đ**, tỉnh Quảng Trị.

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

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

Nơi nhận:

- VKS tỉnh Quảng Trị;
- TAND TP.Đông Hà;
- Chi CTHADS TP.Đông Hà;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV; Tổ HCTP;
- Lưu: Hồ sơ vụ án

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

Phan Hồng Phước

