

Bản án số: 82/2023/DS-PT
Ngày 31-5-2023

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 Nguyễn Văn Nhân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thư
Bà Nguyễn Thị Nga

- 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: Ông Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên

Trong các ngày 24, 31 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai Vụ án dân sự thụ lý số 151/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 33/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã B bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 23/2023/QĐPT-DS ngày 15 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1961 “có mặt”

Nơi cư trú tại địa chỉ: Tổ 2, ấp S, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước

- Bị đơn: Bà **Đỗ Thị L**, sinh năm 1964 “vắng mặt”

Nơi cư trú tại địa chỉ: Tổ 2, ấp S, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước

Ủy quyền tham gia tố tụng cho ông **Hoàng Văn T**, sinh năm 1989, nơi cư trú tại địa chỉ: Tổ 2, ấp S, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước “vắng mặt”

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Nguyễn Huy X**, Luật sư **Huỳnh Mỹ L1** – Văn phòng Luật sư Nhân Lý thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội, có địa chỉ: Số nhà 29, ngõ 68, đường X, phường D, quận C, Thành phố Hà Nội “cùng vắng mặt”

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà **Nguyễn Thị C** và bị đơn bà **Đỗ Thị L**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Vào ngày 11 tháng 12 năm 2021, giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị C và bị đơn bà Đỗ Thị L có thoả thuận, ký bằng văn bản với tiêu đề “Giấy nhận cọc”, theo đó nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn quyền sử dụng đất có đối tượng là 01 thửa đất số 128-Tờ bản đồ số 11-Diện tích 1083,5m², tọa lạc tại ấp X1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 638524, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H-02067 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12 tháng 02 năm 2009 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị C, giá chuyển nhượng là 289 triệu đồng. Hai bên thoả thuận: *“Ngày 11/12/2021 đặt cọc 50 triệu đồng chẵn còn đến ngày ra sổ thì ra công chứng tính từ thời gian cọc 2 sau 60 ngày, hai bên đã thoả thuận nếu ai sai thì phải phạt 1 thành 3, là 1 gấp ba lần. Chúng tôi nhất trí đến ngày ra sổ hai bên ra công chứng bà L trả hết số tiền còn lại là 239.000.000 đồng chẵn.”*. Quá trình thực hiện Hợp đồng đặt cọc trên, ngày 11/12/2021 bị đơn đã giao cho nguyên đơn 50 triệu đồng đặt cọc, ngày 17/12/2021, nguyên đơn nhận tiền bồi cọc cho bị đơn 50 triệu đồng nữa, số tiền còn lại là 189 triệu đồng; đồng thời nguyên đơn đã giao cho bị đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu ở trên. Tuy nhiên, sau đó bị đơn cho rằng nguyên đơn vi phạm do tự huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc nên đã tiến hành khởi kiện đối với nguyên đơn yêu cầu buộc nguyên đơn trả lại số tiền đặt cọc 100 triệu đồng mà nguyên đơn đã nhận của bị đơn, đồng thời bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải chịu phạt cọc số tiền 200 triệu đồng theo thoả thuận, tổng cộng nguyên đơn phải trả cho bị đơn 300 triệu đồng. Còn nguyên đơn thì cho rằng bị đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc nên đã có yêu cầu phản tố buộc bị đơn phải chịu tiền phạt gấp 3 lần tiền đặt cọc là 300 triệu đồng, đồng thời buộc bị đơn phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các văn bản gồm giấy xác nhận ông Nguyễn Văn Đ chết năm 2016 do Công an xã T, huyện H, tỉnh Thanh Hoá cấp, Bản án số 05 của Toà án nhân dân huyện H, tỉnh Thanh Hoá, Bản án số 26 của Toà án nhân dân tỉnh Thanh Hoá; ngoài ra còn buộc bị đơn và con trai của bị đơn là ông Hoàng Văn T1 phải xin lỗi công khai và bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn và các người con của nguyên đơn do bị đơn và ông Hoàng Văn T1 lan truyền thông tin và đăng thông tin trên trang cá nhân FB của ông Hoàng Văn T1 sai sự thật và vu khống xâm phạm đến danh dự, uy tín của nguyên đơn.

Quá trình Toà án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, ngày 06/6/2022 nguyên đơn bà Nguyễn Thị C chấp nhận trả lại cho bị đơn bà Đỗ Thị L số tiền đặt cọc 100 triệu đồng mà nguyên đơn đã nhận nên bị đơn đã rút toàn bộ đơn khởi kiện đối với nguyên đơn, còn nguyên đơn vẫn giữ nguyên các yêu cầu phản tố đối với bị đơn nên thay đổi tư cách tham gia tố tụng của nguyên đơn bà Đỗ Thị L thành bị đơn còn bị đơn bà Nguyễn Thị C thành nguyên đơn trong vụ án.

Tại phiên toà sơ thẩm ngày 06 tháng 9 năm 2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C đã tự nguyện rút một phần yêu cầu đối với bị đơn bà Đỗ Thị L về việc yêu cầu buộc bị đơn phải chịu tiền phạt cọc 300 triệu đồng, còn các yêu cầu khác thì vẫn giữ nguyên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 11 tháng 12 năm 2021 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị C và bị đơn bà Đỗ Thị L vô hiệu.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bị đơn bà Đỗ Thị L về việc yêu cầu nguyên đơn bà Nguyễn Thị C trả lại số tiền đặt cọc 100 triệu đồng và 200 triệu đồng tiền phạt cọc.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu bị đơn bà Đỗ Thị L phải chịu tiền phạt cọc 300 triệu đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu bị đơn bà Đỗ Thị L trả lại 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 638524, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H-02067 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12 tháng 02 năm 2009 đứng tên bà Nguyễn Thị C, buộc bị đơn bà Đỗ Thị L phải trả lại cho nguyên đơn 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

5. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu buộc bị đơn bà Đỗ Thị L trả lại các loại văn bản gồm giấy xác nhận ông Nguyễn Văn Đ chết năm 2016 do Công an xã T, huyện H, tỉnh Thanh Hoá cấp, Bản án số 05 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Thanh Hoá, Bản án số 26 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hoá.

6. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu buộc bị đơn bà Đỗ Thị L, con trai của bị đơn là ông Hoàng Văn T1 phải xin lỗi công khai nguyên đơn và các người con của nguyên đơn.

Ngoài ra, còn quyết định về phần án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 10 tháng 10 năm 2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C có đơn kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên cho đúng quy định của pháp luật.

Ngày 07 tháng 10 năm 2022, bị đơn bà Đỗ Thị L có đơn kháng cáo xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên cho đúng quy định của pháp luật.

Ý kiến của Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên toà:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C, đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy một phần về việc tranh chấp yêu cầu xin lỗi công khai của Bản án sơ thẩm trên để giải quyết sơ thẩm lại.

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, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước nhận định như sau:

[1] Vụ án này do có kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C và bị đơn bà Đỗ Thị L theo thủ tục phúc thẩm thuộc thẩm quyền giải quyết phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước theo Điều 38 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ngày 28 tháng 3 năm 2023 bị đơn bà Đỗ Thị L có đơn yêu cầu rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Xét thấy việc rút đơn kháng cáo của bị đơn là tự nguyện và đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C, thấy rằng:

[3.1] Đối với kháng cáo về tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

[3.1.1] Đối với Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 11 tháng 12 năm 2021 giữa nguyên đơn và bị đơn trên cơ sở tự nguyện, đúng ý chí của các bên và đúng quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng Hợp đồng đặt cọc trên vô hiệu là không có căn cứ, nhưng do các bên không tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc này nữa nên cần phải chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn đối với phần này, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng hủy Hợp đồng đặt cọc trên là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[3.1.2] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 638524, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H-02067 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12 tháng 02 năm 2009 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị C thì bị đơn thừa nhận có nhận của nguyên đơn nhưng bị đơn đã trả lại cho nguyên đơn và đã được nguyên đơn thừa nhận đã nhận lại và thực hiện xong nên kháng cáo của nguyên đơn đối với vấn đề này không được chấp nhận, giữ nguyên Bản án sơ thẩm về vấn đề này.

[3.1.3]. Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu buộc bị đơn trả lại các loại văn bản gồm giấy xác nhận ông Nguyễn Văn Đ chết năm 2016 do Công an xã T, huyện H, tỉnh Thanh Hoá cấp, Bản án số 05 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Thanh Hoá, Bản án số 26 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh

Hoá. Yêu cầu này không được bị đơn thừa nhận có nhận của nguyên đơn các loại văn bản trên và nguyên đơn không đưa được chứng cứ để chứng minh nên kháng cáo của nguyên đơn về vấn đề này không được chấp nhận, giữ nguyên Bản án sơ thẩm về vấn đề này.

[3.1.4] Đối với việc đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bị đơn bà Đỗ Thị L về việc yêu cầu nguyên đơn bà Nguyễn Thị C trả lại số tiền đặt cọc 100 triệu đồng và 200 triệu đồng tiền phạt cọc. Trong quá trình giải quyết vụ án tại Toà án cấp sơ thẩm, ngày 06/6/2022 bị đơn đã rút toàn bộ yêu cầu đối với nguyên đơn về yêu cầu trên nên Toà án cấp sơ thẩm đã quyết định đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bị đơn là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật nên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[3.1.5] Đối với việc đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu bị đơn bà Đỗ Thị L phải chịu tiền phạt cọc 300 triệu đồng. Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn thừa nhận tại phiên toà sơ thẩm ngày 06 tháng 9 năm 2022 nguyên đơn đã rút yêu cầu đối với bị đơn về yêu cầu trên nên Toà án cấp sơ thẩm đã quyết định đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật nên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[3.2] Đối với kháng cáo về tranh chấp yêu cầu xin lỗi công khai:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị C có yêu cầu đối với ông Hoàng Văn T1 là con trai của bị đơn bà Đỗ Thị L, yêu cầu ông T1 phải xin lỗi, cải chính công khai và bồi thường thiệt hại vì ông T1 lan truyền thông tin và đăng thông tin trên trang cá nhân FB của ông Hoàng Văn T1 sai sự thật và vu khống xâm phạm đến danh dự, uy tín của nguyên đơn là một quan hệ pháp luật khác, nhưng Toà án cấp sơ thẩm không làm rõ, không thụ lý và không đưa ông T1 vào tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn và không đưa những người con của nguyên đơn vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là có thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên kháng cáo của nguyên đơn về vấn đề này được chấp nhận, huỷ một phần của Bản án sơ thẩm trên để giải quyết sơ thẩm lại là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và huỷ một phần về việc tranh chấp yêu cầu xin lỗi công khai của Bản án sơ thẩm trên để giải quyết sơ thẩm lại là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị C không phải chịu, còn bị đơn bà Đỗ Thị L phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn và bị đơn không phải chịu và được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào các khoản 2, 3 Điều 308, các điều 309, 310 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 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;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C;

Hủy một phần Bản án Dân sự sơ thẩm số 33/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã B về việc tranh chấp yêu cầu xin lỗi công khai, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã B giải quyết lại vụ án đối với phần bị huỷ này theo đúng quy định của pháp luật;

Sửa một phần Bản án Dân sự sơ thẩm số 33/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã B về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Căn cứ các điều 117, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C,

2.1.1. Huỷ Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tiêu đề “*Giấy nhận cọc*” được ký kết ngày 11 tháng 12 năm 2021 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị C và bị đơn bà Đỗ Thị L.

2.1.2. Buộc bị đơn bà Đỗ Thị L trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị C 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 638524, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H-02067 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12 tháng 02 năm 2009 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị C.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu buộc bị đơn bà Đỗ Thị L trả lại các loại tài liệu, văn bản gồm giấy xác nhận ông Nguyễn Văn Đ chết năm 2016 do Công an xã T, huyện H, tỉnh Thanh Hoá cấp, Bản án số 05 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Thanh Hoá, Bản án số 26 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hoá.

3. Căn cứ các điều 217, 218 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015,

3.1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bị đơn bà Đỗ Thị L về việc yêu cầu nguyên đơn bà Nguyễn Thị C trả lại số tiền đặt cọc 100 triệu đồng và 200 triệu đồng tiền phạt cọc.

3.2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu bị đơn bà Đỗ Thị L phải chịu tiền phạt cọc 300 triệu đồng.

4. Án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị C không phải nộp nên được trả lại số tiền 7.500.000 đồng tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002683 ngày 04 tháng 5 năm 2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã B. Bị đơn bà Đỗ Thị L phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 7.500.000 đồng mà bị đơn đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002623 ngày 15 tháng 02 năm 2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã B.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị C không phải nộp, được trả lại số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002770 ngày 10 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã B. Bị đơn bà Đỗ Thị L không phải nộp, được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002769 ngày 10 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã B.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước;
- Tòa án nhân dân thị xã B;
- Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã B;
- Những người tham gia tố tụng;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án nhân dân tối cao;
- Lưu HS, TDS, VP.

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

Nguyễn Văn Nhân