

Bản án số: **26/2023/DS-PT**
Ngày: 06-3-2023
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 PHƯỚC**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quang Ninh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Hiệp

Bà Nguyễn Thị Nga

Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Nga – 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 Nga – Kiểm sát viên.

Ngày 06/3/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm trực tuyến công khai vụ án dân sự thụ lý số 205/2022/TLST-DS, ngày 29/12/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2023/QĐPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1986

Địa chỉ: Tổ 3, ấp T, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn: Ông Đồng Ngọc T, sinh năm 1966

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

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1980; Địa chỉ: Tổ 4, ấp Ô, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Đồng Ngọc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 24/01/2022 bà H và ông T có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 326, tờ bản đồ số 04, diện tích đất 403m², đất tọa lạc ấp Thanh Sơn, xã T, huyện

H, tỉnh Bình Phước, đứng tên ông Đồng Ngọc T với giá chuyển nhượng là 1.200.000.000đ (Một tỉ hai trăm triệu đồng). Ngày 24/01/2022 hai bên ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng, theo hợp đồng bà H đặt cọc cho ông T số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), các bên thỏa thuận thời hạn công chứng là ngày 06/3/2022 (40 ngày tính từ ngày 24/01/2022).

Trước ngày công chứng 02 ngày, bà H có yêu cầu ông T đo đạc, cắm mốc để giao đất. Khi đo đạc phát hiện ranh đất theo hiện trạng của ông T không đúng với ranh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đuôi đất bị thiếu ngang 10m dài hơn 12m. Sau đó, bà H yêu cầu ông T phải thỏa thuận với người giáp ranh để lấy đủ đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới đi ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, khi chưa giải quyết xong với bà H thì ông T đã sang nhượng thửa đất trên cho người khác, khi bà H phát hiện đã đòi lại tiền đặt cọc nhưng ông T không đồng ý trả. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24/01/2022 và yêu cầu ông T phải trả lại cho bà H 100.000.000đ ông đã nhận đặt cọc.

Bị đơn ông Đồng Ngọc T trình bày:

Ông T trình bày thống nhất với bà H về việc ký hợp đồng đặt cọc ngày 24/01/2022, số tiền nhận đặt cọc và các điều khoản của hợp đồng đặt cọc. Ngày 04/3/2022 ông T dẫn bà H1 là chị của bà H đi chỉ ranh thì bà H1 không có ý kiến gì. Đến ngày công chứng thì phía bà H yêu cầu đo đạc lại đất nên các bên không ký hợp đồng theo thời hạn đã thỏa thuận.

Ông T mời cán bộ đo đạc vào đo và cắm ranh đất để giao cho bà H. Toàn bộ quá trình xem đất, đo đất thì bà H không tham gia, khi ông T gọi điện thoại thì bà H nói đất là mua cho bà H1 nên cứ để bà H1 đại diện cho bà H. Do sau khi đo thì phát hiện ranh thực tế và ranh giấy chứng nhận thửa đất 326 không trùng nhau, bị thiếu ở phía đuôi đất nên ông T có trao đổi với bà H1 là nếu không muốn tiếp tục hợp đồng thì ông trả lại tiền cọc, còn nếu tiếp tục hợp đồng thì ông giảm giá chuyển nhượng 100.000.000đ. Bà H1 đồng ý với phương án giảm giá tiền và hai bên thống nhất dời ngày công chứng lại 01 tuần. Tất cả các thỏa thuận trên đều là nói miệng trực tiếp hoặc nói qua điện thoại, không lập thành văn bản. Hết thời gian 01 tuần thì ông T liên lạc với bà H1 để thống nhất thời gian ký hợp đồng thì bà H1 nói bà đang điều trị tại Bệnh viện, ông T yêu cầu bà H1 cho người mang tiền đến giao trước vì ông phải trả tiền cho người khác, ông sẽ viết giấy nợ, khi nào bà H1 khỏi bệnh thì sẽ ký công chứng. Nhưng bà H1 không thực hiện thỏa thuận nào và chặn liên lạc với ông T. Bà H là người vi phạm hợp đồng phải chịu mất tiền cọc, ông T không đồng ý trả lại 100.000.000đ theo đơn khởi kiện của bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Bà H1 và bà H là chị em ruột, có hùn tiền mua chung thửa đất của ông T.

Hai chị em thống nhất để bà H đứng tên trên hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, do đất của ông T không đủ diện tích đất theo sổ nên các bên không ký hợp đồng công chứng. Do ông T đã bán đất cho người khác nên bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông T phải trả lại 100.000.000đ tiền cọc là đúng. Mọi vấn đề liên quan đến hợp đồng đặt cọc giữa bà H và ông T trong vụ án này do bà H toàn quyền quyết định. Vấn đề hòa giải giữa bà H và bà H1 hai bên tự giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H. Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 24/01/2022 giữa ông Đồng Ngọc T và bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Đồng Ngọc T trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền đặt cọc là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 29/9/2022 bị đơn ông Đồng Ngọc T có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự giữ nguyên yêu cầu, ý kiến đã trình bày không bổ sung gì thêm; các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của BLTTDS không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Đồng Ngọc T làm trong thời gian luật định, hình thức và nội dung phù hợp tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự là hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 24/01/2022 được lập giữa các chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự đầy đủ, trên cơ sở sự tự

nguyên của các bên. Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Mặc dù tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 24/01/2022, ông Đồng Ngọc T đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho Ngân hàng Nam Á để vay vốn và việc ông T nhận đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất 236 khi chưa được sự đồng ý của Ngân hàng nhận thế chấp tài sản. Tuy nhiên, đến ngày 24/02/2022 ông T đã tắt toán khoản vay cho Ngân hàng, lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để đi công chứng hợp đồng cho bà H, nên quyền lợi của Ngân hàng đã được đảm bảo hợp đồng đặt cọc ngày 24/01/2022 có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Xét về yếu tố lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể ký kết, Hội đồng xét xử thấy rằng: Mặc dù tại phiên tòa phúc thẩm và quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm ông T cho rằng bà H là người vi phạm hợp đồng bởi vì sau khi tiến hành đo đạc do diện tích đất thực tế bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ranh giới thực tế sử dụng không đúng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông T đã đưa ra hai phương án với bà H1: Nếu không muốn tiếp tục hợp đồng thì ông trả lại tiền cọc, nếu tiếp tục hợp đồng thì ông giảm giá chuyển nhượng 100.000.000đ. Bà H1 đã đồng ý phương án tiếp tục thực hiện hợp đồng và ông T giảm giá chuyển nhượng 100.000.000đ còn 1.100.000.000đ, một tuần sau (ngày 14/3/2022) các bên sẽ ra công chứng ký hợp đồng và phía bà H sẽ trả hết tiền cho ông T. Nhưng đến ngày công chứng bà H không đi ký hợp đồng, cũng không giao tiền cho ông T nên bà H là người vi phạm hợp đồng phải chịu mất cọc.

Tuy nhiên, bà H và bà H1 khẳng định ông T không đưa ra thỏa thuận trả cọc hay giảm tiền, vì trước khi khởi kiện bà H có gặp ông T yêu cầu nhận lại tiền nhưng ông T không đồng ý trả. Ông T vi phạm hợp đồng vì đã tự chấm dứt hợp đồng, không thông báo cho bà H mà đã chuyển nhượng đất cho người khác nên bà khởi kiện yêu cầu ông T trả lại tiền cọc.

Ông T thừa nhận ranh đất của ông bị thiếu diện tích, ranh giới không đúng theo ranh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên nhân dẫn đến các bên không ký được hợp đồng là đúng sự thật. Ông T cho rằng bà H có lỗi trong việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng nhưng bà H không thừa nhận, ông T cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho trình bày của mình. Việc đất của ông T có biến động về ranh giới là nguyên nhân khách quan, không phải lỗi chủ quan của ông T, nhưng ông T vẫn phải có trách nhiệm giải quyết vướng mắc trên. Ông T cho rằng ông có đề ra phương án giải quyết nhưng lại không chứng minh được việc bà H đồng ý phương án giảm giá 100.000.000đ và hai bên dời ngày ký hợp đồng sang ngày 14/3/2022. Tại phiên Tòa phúc thẩm ông T cho rằng trước khi đến thời hạn công chứng Hợp đồng chuyển nhượng hai bên không tiến hành kiểm tra ranh giới và hiện trạng đất mà chỉ sau khi quá thời hạn công chứng ông

mới tự đi kiểm tra, như vậy lời khai của ông T tại phiên tòa phúc thẩm mâu thuẫn với lời khai của mình tại quá trình giải quyết sơ thẩm, do vậy nội dung trình bày của ông T không được chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, không có tài liệu chứng cứ chứng minh ông T và bà H đã thống nhất phương án giải quyết đối với hợp đồng đặt cọc thửa đất 236, tờ bản đồ số 04 nhưng ngày 31/3/2022 ông T đã ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất 326 cho người khác. Do vậy, hiện nay ông T và bà H không thể tiếp tục thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 326. Từ đó, Hội đồng xét xử nhận thấy việc bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24/01/2022 và yêu cầu ông T phải trả lại 100.000.000đ tiền đặt cọc là có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên, yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đồng Ngọc T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H. Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 24/01/2022 giữa ông Đồng Ngọc T và bà Nguyễn Thị H.

2. Buộc ông Đồng Ngọc T trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đồng Ngọc T chịu 5.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí, trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 2.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0013838 ngày 10/5/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đồng Ngọc T phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014133 ngày 29/9/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND, VKSND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Lê Quang Ninh