TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **104**/2021/DS-PT
Ngày: 17/9/2021
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 Viết Hòa
Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nhân
Ông Lê Quang Ninh

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Ông Hà Văn Hiến – Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 71/2021/TLPT-DS ngày 25/6/2021 về việc *"Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 14/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 108/2021/QĐPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Thành T**, sinh năm: 1984

Địa chỉ nơi cư trú: Tổ 5, ấp 1, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- *Bị đơn:* Ông **Lý Văn Th**, sinh năm: 1986; Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1990

Cùng địa chỉ nơi cư trú: Tổ 4, ấp Vườn Bưởi, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Th, chị L: Ông Trần Thiết H, địa chỉ nơi cư trú: Số 82, đường L, khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước. (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà Lê Thị Minh C - sinh năm: 1984

Địa chỉ nơi cư trú: Tổ 5, ấp 1, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước. (có đơn đề nghị xử vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn ông **Lý Văn Th**, bà **Nguyễn Thị L**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Thành T trình bày:

Vào ngày 08 tháng 10 năm 2020, ông Nguyễn Thành T và ông Lý Văn Th thỏa thuận hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất như sau:

Ông Th chuyển nhượng cho ông T 02 (hai) thửa đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước gồm: Thửa đất thứ nhất có diện tích 35.597,1m^2 thuộc thửa số 21 tờ bản đồ địa chính số 12 và thửa đất thứ hai có diện tích 28.460,9m^2 thuộc thửa số 01 tờ bản đồ địa chính số 12. Trên các thửa đất có trồng cao su 06 (sáu) năm. Cả 02 thửa đất trên chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 3.050.000.000đ (Ba tỷ không trăm năm mươi triệu đồng) thỏa thuận các lần thực hiện đặt tiền cọc cụ thể:

Lần 1, ngày 08/10/2020 ông T đặt cọc 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng).

Lần 2, ngày 08/11/2020 ông T đặt cọc 2.690.000.000đ (Hai tỷ sáu trăm chín mươi triệu đồng).

Lần 3, Trong thời hạn kể từ ngày 08/10/2020 đến ngày 08/12/2020 hai bên sẽ ra phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ trả số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng) còn lại.

Hai bên có thỏa thuận khi ông T có yêu cầu thì ông Th, bà L phải cung cấp giấy tờ liên quan đến thửa đất cho ông T và giấy tờ khác như sổ hộ khẩu, giấy chứng minh nhân dân, giấy mua bán đất để ông T thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu ông Th, bà L đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền ông T đặt cọc. Trường hợp ông T không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho ông Th, bà L, nếu đất bị quy hoạch thì ông Th, bà L phải trả lại tiền cọc cho ông T.

Ngày 08/10/2020, ông T đã đặt cọc số tiền 350.000.000đ cho ông Th và ký kết hợp đồng đặt cọc số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Đến đầu tháng 11/2020 ông T liên lạc với ông Th yêu cầu giao các giấy tờ liên quan về thửa đất để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Th không cung cấp cho ông Tâm vì lý do ông Th không có giấy tờ mua bán từ chủ đất trước.

Vì ông Th không thực hiện đúng thỏa thuận đã cam kết nên ông T yêu cầu ông Th, bà L liên đới trả lại số tiền đặt cọc 350.000.000đ, ông T rút yêu cầu bồi thường 350.000.000đ và không yêu cầu gì khác.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Th, bà L và ông Th trình bày:

Ngày 08/10/2020 giữa ông Th và ông T có thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất như ông T trình bày ở trên. Ông Th thừa nhận toàn bộ nội dung theo như hợp đồng hai bên đã ký kết ngày 08/10/2020. Thửa đất hiện ông Th đang quản lý, sử dụng, trên đất có trồng cao su 06 năm, Nguồn gốc đất trên là đất chưa có sổ, ông mua lại của ông Ba L, sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông đã đưa giấy chuyển nhượng đất giữa ông Th với ông Ba L cho ông T, hiện ông Ba L ở đâu làm gì ông không biết, ông T đã nhận giấy tờ trên và các giấy tờ nhân thân của gia đình ông.

Trước ngày tiến tới đặt số tiền cọc lần hai (ngày 08/11/2020) ông T có điện thoại nói ông Th là đưa các giấy tờ nhân thân, giấy tờ về nguồn gốc đất, ông Th có nói là ông đã đưa rồi, ông Th mới nói với ông T tới ngày 08/11/2020 ông T không đặt cọc lần hai thì mất tiền cọc 350.000.000đ.

Việc ông T đưa tiền cọc 350.000.000đ, ông cũng đi đặt cọc với người khác, nếu ông không đúng hẹn thì cũng mất cọc, vì vậy tới ngày 08/11/2020 không đặt cọc thì phải mất cọc, tại phiên tòa ông Th vẫn cho ông T tiếp tục thực hiện đặt cọc lần hai và có nhu cầu chuyển nhượng các thửa đất như đã thỏa thuận cho ông T, nếu ông T không đặt cọc thì coi như mất tiền cọc, hơn nữa trước khi đặt cọc ông T cũng đã biết là các thửa đất chưa có giấy chứng nhận QSD đất, việc thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc là do các bên tự nguyện, không ai ép buộc, nay ông Th không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Minh C trình bày:

Bà và ông T đặt cọc tiền cho vợ chồng ông Th là số tiền riêng của ông T, chị không liên quan gì.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 14/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện L đã quyết định:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành T.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/10/2020 giữa ông Nguyễn Thành T với ông Lý Văn Th, bà Nguyễn Thị L vô hiệu.

Buộc ông Lý Văn Th và bà Nguyễn Thị L trả cho ông Nguyễn Thành T số tiền 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng).

Đình chỉ xét xử của ông Nguyễn Thành T đối vối yêu cầu ông Th, bà L bồi thường số tiền đặt cọc là 350.000.000đ.

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

Ngày 24/5/2021, bị đơn ông Lý Văn Th và ông Nguyễn Thị L kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm: Sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do không có căn cứ và không hợp pháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm: là 350.000.000 đồng

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lý Văn Th và bà Nguyễn Thị L là ông Trần Thiết H đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Nguyên đơn ông Nguyễn Thành T có đơn đề nghị xử vắng mặt, vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 14/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện L.

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

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Kể từ ngày 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 nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của ông Lý Văn Th và bà Nguyễn Thị L, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 14/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước. Án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Th, bà L phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước nhận định như sau:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Th, bà L làm trong thời hạn luật định, thực hiện đúng quyền và có hình thức, nội dung phù hợp với quy định tại các điều 271, 272 và 273 BLTTDS, nên hợp lệ được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Đối với nguyên đơn ông Nguyễn Thành T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Minh C vắng mặt có đơn đề nghị xử vắng mặt, bị đơn ông Lý Văn Th; bà Nguyễn Thị L vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia nên Hội đồng xử vắng mặt ông Th, bà L, theo Điều 228 Bộ Luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp: Ngày 8/10/2020, ông Nguyễn Thành T thỏa thuân với vợ chồng ông Lý Văn Th và bà Nguyễn Thị L ký hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất và tài sản trên đất. Theo đó, ông Nguyễn Thành T (bên đạt cọc) nhận chuyển nhượng của ông Lý

Văn Th và bà Nguyễn Thị L (bên nhận cọc) thửa đất số 12, tờ bản đồ số 21 diện tích 35.597,1m^2 trên đất trồng cây cao su 06 năm và thửa đất số 1, tờ bản đồ số 21 diện tích 28.460,9m^2 trên đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước, giá là 3.050.000.000đ, chia làm 03 lần. Lần 1 vào ngày 8/10/2020 ông T cọc 350.000.000đ, lần 2 vào ngày 8/11/2020 ông T giao 2.690.000.000đ, lần 3 vào ngày 8/12/2020 ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và giao hết số tiền còn lại 10.000.000đ, các bên có lập Hợp đồng đặt cọc với nhau và ông T đã giao số tiền đăt cọc là 350.000.000 đồng cho ông Th, bà L. Sau đó các bên có tranh chấp, phía ông T cho rằng ông Th, bà L không giao cho ông T các giấy tờ của chủ đất cũ đã chuyển nhượng đất cho ông Th, bà L để ông T làm thủ tục chuyển nhượng, còn ông Th bà L cho rằng ông T không đủ tiền thanh toán nên đã vi phạm thỏa thuận.

Tòa cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là "tranh chấp hợp đồng đặt cọc" và giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật và đúng thẩm quyền.

[3] *Xét kháng cáo của bị đơn ông Lý Văn Th và bà Nguyễn Thị L thấy rằng:*

Hợp đồng đặt cọc giữa các bên được lập thành văn bản, có thể hiện rõ các nội dung thỏa thuận, có người làm chứng ký, điểm chỉ vào văn bản; các đương sự thừa nhận hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

Tuy nhiên, xét về nội dung của hợp đồng nhận thấy: thời điểm các bên ký hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản trên đất thì các thửa đất trên ông Th, bà L chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất và cho đến nay ông Th, bà L vẫn chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định nên không được phép chuyển nhượng. Ông T biết việc này nhưng vẫn ký hợp đồng cũng là có lỗi. Như vậy, thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất giữa các bên vi phạm quy định tại Điều 168 của Luật đất đai năm 2013 và thuộc trường hợp giao dịch có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 117 BLDS nên bị vô hiệu. Do vậy hợp đồng đặt giữa các bên cũng bị vô hiệu.

Tòa sơ thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc giữa các bên vô hiệu và tuyên buộc các bên khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã giao nhận, cụ thể buộc ông Th, bà L liên đới trả lại cho ông T số tiền đã nhận là 350.000.000đồng là đúng quy định.

Phía bị đơn ông Th, bà L kháng cáo cho rằng do ông T vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Về áp dụng pháp luật, cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng QSD đất giữa các bên vô hiệu do đối tượng của hợp đồng không thực hiện được theo quy định tại Điều 408 BLDS là chưa chính xác. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc các bên hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận là phù hợp nên chỉ cần chỉnh sửa lại việc áp dụng điều luật.

[4] Ông T rút phần bồi thường số tiền cọc 350.000.000đ, xét việc rút yêu cầu trên là tự nguyện, không ai ép buộc nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đình chỉ đối với yêu cầu bồi thường 350.000.000đ là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Do giữ nguyên án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng được giữ nguyên.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nên ông Th, bà L phải chịu.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lý Văn Th, bà Nguyễn Thị L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 14/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước;

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, 148 Điều 244, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ vào các Điều 117, 122, 123, 131, 328 Bộ luật dân sự năm 2015.
- Điều 168 Luật đất đai 2013.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành T.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/10/2020 giữa ông Nguyễn Thành T với ông Lý Văn Th, bà Nguyễn Thị L vô hiệu.

Buộc ông Lý Văn Th và bà Nguyễn Thị L trả cho ông Nguyễn Thành T số tiền 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng).

Đình chỉ xét xử của ông Nguyễn Thành T đối vối yêu cầu ông Th, bà L bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc là 350.000.000 (Ba trăm năm mươi triệu đồng).

2/ Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Th, bà L liên đới phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 17.500.000 (Mười bảy triệu năm trăm ngàn đồng). Ông T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện L trả lại

cho ông T số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001452 ngày 15/12/2020.

- Án phí dân sự phúc thẩm: ông Lý Văn Th và bà Nguyễn Thị L phải chịu mỗi người 300.000 (Ba trăm ngàn đồng); được khấu trừ 300.000 (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 019747 ngày 31/5/2021 Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, số tiền còn lại ông Th bà L phải nộp là 300.000đồng.

Kể từ ngày Bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc 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, bộ luật dân sự 2015 trường trung học pháp luật có quy định khác.

"Trường hợp bản án 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 L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Lê Viết Hòa