TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 35/2023/DS-PT
Ngày: 06-7-2023
V/v tranh chấp HĐ 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 Trần Việt Trung.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Hà;

Bà Đoàn Thị Kim Thương.

- Thư ký phiên tòa: Bà L Thị Thanh Nhàn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tố Ly - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2023/TLPT-DS ngày 31 tháng 3 năm 2023, về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 24 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 14/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn K, địa chỉ: 34 Quang Trung, thị trấn H, huyện V, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Thị L - Công ty luật Văn Hiến; địa chỉ: 146/01 Tôn Thất Thuyết, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị - là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 10/6/2022). Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn C, địa chỉ: Thôn Chấp Lễ, xã Vĩnh Chấp, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị L; địa chỉ: Thôn T, xã V, huyện V, tỉnh Quảng Trị - là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 16/6/2023). Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Nhật T, địa chỉ: 34 Quang Trung, thị trấn H, huyện V, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.

- Bà Lưu Thị Hồng L, anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị Hồng N; cùng địa chỉ: Thôn H, xã V, huyện V, tỉnh Quảng Trị. Bà L có mặt; anh D và chị N vắng mặt.

4. Người làm chứng:

- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1987; địa chỉ: thôn C, xã V, huyện V, tỉnh Quảng Trị. Có mặt.

- Bà Trần Thị Ngọc A, sinh năm 1989; địa chỉ: Thị trấn H, huyện V, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.

- Bà L Thị Thảo L, sinh năm 1995; địa chỉ: Phú Thị Đông, Thị trấn H, huyện V, tỉnh Quảng Trị. Có mặt.

5. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn C là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/6/2022, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 11/3/2022, bên mua là ông Nguyễn Văn K (bên B) ký hợp đồng đặt cọc với bên bán là ông Nguyễn Văn C (bên A) với những thỏa thuận điều khoản như sau:

Bên A đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) cho bên B có thông tin thửa đất như sau: Thửa đất số: 25; tờ bản đồ số 02; Diện tích thửa đất: 15m x 40m = 600m^2 (trong đó có 200 m^2 đất ở và 400 m^2 đất vườn); địa chỉ thửa đất: xã Vĩnh Long, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị với giá chuyển nhượng: 2.550.000.000đ *(Hai tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng).*

Bên B đặt cọc cho bên A: 250.000.000 đồng *(Hai trăm năm mươi triệu đồng).* Số tiền còn lại: 2.300.000.000 đồng. Hai bên cam kết thời hạn đặt cọc là 30 ngày, kể từ ngày 11/3/2022 đến ngày 11/4/2022. Ngoài ra hợp đồng cọc còn thỏa thuận về thuế, lệ phí và cam kết chung phạt vi phạm hợp đồng, bồi thường thiệt hại.... Theo quy định tại hợp đồng đặt cọc, phía bên B đã thực hiện nghĩa vụ chuyển tiền đặt cọc cho bên A qua Ngân hàng thụ hưởng Agribank, tài khoản số 3906205129570, người thụ hưởng Nguyễn Văn C, người chuyển khoản Nguyễn Thị Nhật T (vợ ông Nguyễn Văn K) thực hiện chuyển khoản số tiền 250.000.000 đồng vào lúc 20:28 thứ sáu, ngày 11/3/2022. Do ông Nguyễn Văn C không thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nên ngày 16/4/2022 hai bên ký lại bản hợp đồng đặt cọc. Toàn bộ nội dung của hợp đồng này giữ nguyên như bản hợp đồng ngày 11/3/2022, chỉ khác thời hạn hợp đồng ấn định 60 ngày kể từ ngày 16/4/2022 đến ngày 16/6/2022. Kết thúc thời hạn Hợp đồng đặt cọc là ngày 16/6/2022 thì bên A - ông Nguyễn Văn C không thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho bên B - ông Nguyễn Văn K như cam kết. Ông Nguyễn Văn C nại ra lý do từ sau ngày nhận tiền cọc 11/3/2022 mà ông K không thực hiện ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự là không có cơ sở.

Hành vi đã nhận tiền nhưng không thực hiện hợp đồng được biểu hiện như sau: Ông K đã chủ động mời ông C cùng nhau gặp thương thảo nhưng ông C không hợp tác, cụ thể:

- Buổi làm việc ngày 13/6/2022, vào lúc 09 giờ, theo thông báo yêu cầu thực hiện hợp đồng đặt cọc của ông Nguyễn Văn K lập ngày 11/6/2022. Buổi làm việc này ông C từ chối không tham gia, theo Biên bản thương thảo ngày 13/6/2022.

- Buổi làm việc ngày 16/6/2022, vào lúc 14 giờ, theo thông báo lần 02, ngày 14/6/2022, phía người chuyển nhượng QSDĐ theo Hợp đồng đặt cọc ông Nguyễn Văn C đã không đưa ra thông tin là người có đủ điều kiện chuyển nhượng QSDĐ là "Người được cấp Giấy CNQSDĐ" và thông tin thửa đất ghi trên bản hợp đồng đặt cọc; ông C và "Bên làm chứng" tham gia hợp đồng đặt cọc không ký vào "Biên bản thương thảo do ông K lập lúc 16 giờ ngày 16/6/2022". Đến hết ngày 16/6/2022, bên A - ông Nguyễn Văn C đã không thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho bên B - ông Nguyễn Văn K, vi phạm điều khoản đã cam kết trong hợp đồng, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của ông K. Việc từ chối ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, trách nhiệm hoàn toàn thuộc về ông Nguyễn Văn C.

Nay, ông Nguyễn Văn K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022 và hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2022 vô hiệu; buộc ông Nguyễn Văn C phải có nghĩa vụ hoàn lại số tiền đặt cọc đã nhận 250.000.000 đồng và phải bồi thường cho ông Nguyễn Văn K số tiền phạt cọc là 250.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính từ ngày 11/3/2022 đến ngày 11/10/2022 là 14.583.000đ; tổng ba khoản là 514.583.000 đồng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn rút phần yêu cầu giải hậu quả của hợp đồng là số tiền phạt cọc và tiền lãi, chỉ yêu cầu buộc ông C trả lại tiền cọc là 250.000.000đ.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 25/7/2022, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn trình bày:

Ông Nguyễn Văn C (được bà Nguyễn Thị Hồng N, ông Nguyễn Văn D, bà Lưu Thị Hồng L ủy quyền) và ông Nguyễn Văn K có thỏa thuận đặt cọc nhằm thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 18; tờ bản đồ số 01; tọa lạc tại thôn Tân Lập, xã Vĩnh Long, Vĩnh Linh (tức là: Thửa đất số 25; tờ bản đồ số 02). Trên cơ sở đó, hai bên đã lập hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022. Theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022, thời hạn ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là ngày 11/4/2022.

Tuy nhiên, đến hạn thực hiện hợp đồng, do chưa hoàn tất một số thủ tục giấy tờ nên ông C và ông K đã cùng nhau thỏa thuận, gia hạn thời hạn thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là ngày 16/6/2022 và lập hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2022.

Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2022, phía ông C đã hoàn tất các thủ tục, cấp đổi Giấy CNQSDĐ, hoàn thiện hồ sơ pháp lý để đảm bảo thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với ông Nguyễn Văn K theo đúng thời hạn đã thỏa thuận. Ngày 15/6/2022, phía ông C có gửi cho ông Nguyễn Văn K Thông báo về việc yêu cầu thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng dất theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2022. Theo nội dung

thông báo, phía ông C sẽ cắm mốc, bàn giao thửa đất nêu trên cho ông K vào lúc 10 giờ 30 phút ngày 16/6/2022 và yêu cầu ông K có mặt tại Văn Phòng công chứng Vĩnh Linh vào lúc 14 giờ ngày 16/6/2022 để hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo đúng thời hạn tại Hợp đồng đặt cọc.

Đúng 14h ngày 16/6/2022, phía ông C đã có mặt tại Văn Phòng công chúng Vĩnh Linh để đăng ký công chứng QSDĐ đối với thửa đất số: 18, tờ bản đồ số 01. Tuy nhiên, ông K không có mặt để thực hiện ký kết Hợp đồng chuyển nhượng theo đúng thời hạn đã thỏa thuận (có xác nhận của Văn Phòng công chứng Vĩnh Linh). Trường hợp nếu ông K chưa có đủ số tiền để thanh toán giá trị chuyển nhượng đối với thửa đất trên, ông C sẵn sàng tạo điều kiện để gia hạn thời hạn ký kết Hợp đồng chuyển nhượng trên tinh thần thiện chí, cùng nhau giải quyết. Tuy nhiên, mặc dù phía ông C đã cố gắng liên hệ nhiều lần nhưng vẫn không nhận được phản hồi của ông Nguyễn Văn K.

Như vậy, nguyên đơn - Ông Nguyễn Văn K không những "vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ" đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc giữa hai bên mà còn có những hành vi trái với thỏa thuận ban đầu, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của phía ông C. Xét về lỗi, ông Nguyễn Văn K là người có "lỗi trực tiếp" dẫn đến việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ "không thực hiện được", Ngoài ra, ông K không những "không có thiện chí" hợp tác với phía ông C để thương lượng, hòa giải trên tinh thần tôn trọng lẫn nhau mà còn tiến hành khởi kiện tại Tòa án với những nội dung "bịa đặt và sai sự thật", ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của phía ông C.

Ông Nguyễn Văn C yêu cầu ông Nguyễn Văn K thực hiện đúng các nội dung đã thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2022. Trường hợp ông Nguyễn Văn K không nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 18, tờ bản đồ số 01 theo đúng thời hạn đã thỏa thuận thì ông Nguyễn Văn K mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc là: 250.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Nhật T trình bày: Thống nhất với ý kiến của nguyên đơn.

- Bà Lưu Thị Hồng L, anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị Hồng N trình bày: Ngày 01/3/2022, phía bà L (gồm có: Nguyễn Thị Hồng N, Nguyễn Văn D, Lưu Thị Hồng L) ủy quyền cho ông Nguyễn Văn C (văn bản ủy quyền không chứng thực) để thực hiện các thủ tục pháp lý đồng thời tìm khách để rao bán, chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 18 (thửa số 25 cũ), tờ bản đồ số 01 (tờ bản đồ số 02 cũ), diện tích 600m^2 tọa lạc tại thôn Tân Lập, xã Vĩnh Long, Vĩnh Linh, Quảng Trị. Quá trình tìm khách hàng để chuyển nhượng thửa đất trên, được biết ông Nguyễn Văn K có nhu cầu nhận chuyển nhượng, do đó sau khi làm việc trực tiếp với ông C, ông K và ông C đã thỏa thuận giá trị chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên là 2.550.000.000 đồng.

Trên cơ sở đó, phía bà L đồng ý với giá chuyển nhượng và các thỏa thuận khác liên quan và ông C đã lập hợp đồng đặt cọc với ông K vào ngày 11/3/2022,

đồng thời nhận số tiền cọc là 250.000.000 đồng, ông C đã giao toàn bộ số tiền cọc cho phía bà L theo giấy giao nhận tiền ngày 12/3/2022.

Tuy nhiên, đến hạn thực hiện hợp đồng, do chưa hoàn tất thủ tục cấp đổi Giấy CNQSDĐ, nên ông C và ông K đã thỏa thuận gia hạn thời hạn thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng là ngày 16/6/2022 và lập hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2022.

Ngày 16/6/2022, phía bà L và ông C có mặt tại Phòng công chứng Vĩnh Linh để ký Hợp đồng ủy quyền với nội dung: ủy quyền cho ông Nguyễn Văn C để thực hiện các thủ tục ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn K theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông K không có mặt để ký hợp đồng chuyển nhượng theo thời hạn đã thỏa thuận. Như vậy, ông Nguyễn Văn K là người vi phạm các thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc. Quá trình thực hiện ủy quyền liên quan đến đặt cọc, chuyển nhượng thửa đất nêu trên, ông Nguyễn Văn C luôn kịp thời thông báo tiến độ và các vấn đề phát sinh cho phía bà L được biết.

Việc khởi kiện của ông Nguyễn Văn K là hoàn toàn không có căn cứ pháp luật, đi ngược lại thỏa thuận và cam kết của các bên tại Hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022 và Hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2022. Do đó, bà L, bà Nhân, ông Doanh đồng ý với ý kiến của bị đơn.

Bản án sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 24/02/2023 của TAND huyện Vĩnh Linh quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 147; Điều 271, 273 của Bộ luật TTDS; Điều 167, 168 Luật Đất đai 2013; Điều 117, 122, 123, 131, 328 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố các hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất lập ngày 11/3/2022 và ngày 16/4/2022 giữa ông Nguyễn Văn K và ông Nguyễn Văn C vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn C phải trả lại cho ông Nguyễn Văn K số tiền 250.000.000 đồng.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn phạt cọc tương đương với giá trị đặt cọc và yêu cầu bổ sung về tiền lãi của hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Nội dung kháng cáo của các đương sự:

Ngày 08/3/2023, bị đơn ông Nguyễn Văn C có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết những vấn đề sau:

- Xem xét giá trị pháp lý của văn bản uỷ quyền ký kết hợp đồng đặt cọc giữa bị đơn Nguyễn Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị Hồng L.

- Xem xét các hành vi vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2022 của ông Nguyễn Văn K dựa trên các tài liệu, chứng cứ mà bị đơn đã cung cấp cho Toà án cấp sơ thẩm.

- Huỷ toàn bộ bản án số 01/2023/DS-ST ngày 24/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- *Về thủ tục tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ, tham gia phiên tòa theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 328 Bộ luật dân sự; Điều 147, Điều 148 khoản 1 Điều 308 Bộ luật TTDS; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016. đề nghị HĐXX:

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn C.

- Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 24/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Linh.

- Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000 đồng án phí DSPT.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ tranh chấp: Ông Nguyễn Văn K khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022 và ngày 16/4/2022 vô hiệu, do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. Về tính hợp pháp của kháng cáo: Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án ngày 24/02/2023 thì ngày 08/3/2023 bị đơn kháng cáo. Như vậy, kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định, phù hợp với quy định tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý để giải quyết theo trình tự phúc thẩm đối với vụ án.

[1.3]. Về việc tham gia tố tụng của đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 21/6/2023 bà Nguyễn Thị Nhật T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Phía bị đơn đề nghị hoãn phiên tòa để triệu tập bà T đến phiên tòa để làm rõ các chứng cứ phía bị đơn cung cấp tại giai đoạn phúc thẩm. Hội đồng xét xử phúc thẩm đã hoãn phiên tòa ngày 21/6/2023; phía bà Nguyễn Thị Nhật T đã có bản trình bày ý kiến về chứng cứ bị đơn cung cấp. Tại phiên tòa hôm nay bà T có đơn xin xét xử vắng mặt, anh D và chị N vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều

227, khoản 1 Điều 228 BLTTDS để tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2]. Về nội dung:

Ngày 11/3/2022, ông Nguyễn Văn C - bên bán (bên A) và ông Nguyễn Văn K - bên mua (bên B) ký hợp đồng đặt cọc với nội dung: Bên A đồng ý chuyển nhượng cho bên B QSDĐ thửa đất số 25, tờ bản đồ số 02, diện tích thửa đất: 15m x 40m = 600m^2 tại xã Vĩnh Long, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị với giá chuyển nhượng: 2.550.000.000 đồng. Bên B đã đặt cọc cho bên A: 250.000.000 đồng. Hai bên cam kết thời hạn đặt cọc là 30 ngày, kể từ ngày 11/3/2022 đến ngày 11/4/2022.

Đến hạn thực hiện hợp đồng, do chưa hoàn tất một số thủ tục giấy tờ nên ông C và ông K đã cùng nhau thỏa thuận, ký lại hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2022. Toàn bộ nội dung của hợp đồng này giữ nguyên như bản hợp đồng đặt cọc ký ngày 11/3/2022, chỉ khác thời hạn hợp đồng ấn định 60 ngày kể từ ngày 16/4/2022 đến ngày 16/6/2022. Đến hạn, hai bên vẫn không ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ như cam kết, dẫn đến phát sinh tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1]. Xem xét văn bản uỷ quyền giữa ông Nguyễn Văn C và bà Lưu Thị Hồng L.

Ngày 04/3/2022, bà Lưu Thị Hồng L (bên A) và ông Nguyễn Văn C (bên B) lập văn bản uỷ quyền, nội dung: "*Bên A uỷ quyền cho bên B được bán lô đất của bên A, địa chỉ: Thửa số 25, tờ bản đồ số 2, Vĩnh Long, Vĩnh Linh, Quảng Trị. Bên B là ông Nguyễn Văn C được quyền bán và nhận tiền cho bên A. Bên A sẽ thực hiện giao giấy tờ, sổ đỏ liên quan đến thửa đất cho bên A để thuận tiện mua bán… Bên B được quyền bán và giải quyết các thủ tục pháp lý".*

Xét thấy: Theo quy định tại khoản 1 Điều 18 Nghị định số 04/2013/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật công chứng thì việc ủy quyền để chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản phải được lập thành hợp đồng ủy quyền và phải được công chứng.

Trong trường hợp này, việc uỷ quyền "bán lô đất" giữa bà L và ông C được lập thành văn bản nhưng không được công chứng; đồng thời tại thời điểm bà L ủy quyền cho ông C bán lô đất thì lô đất đang mang tên hộ ông Nguyễn Văn Dũng và bà Lưu Thị Hồng L, ông Dũng đã chết trước đó chưa được các đồng thừa kế ủy quyền cho bà L thực hiện việc chuyển nhượng nên đã vi phạm quy định về hình thức. Căn cứ khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 122 Bộ luật dân sự 2015, giao dịch uỷ quyền giữa bà Lưu Thị Hồng L và ông Nguyễn Văn C là vô hiệu.

[2.2]. Xem xét hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022 và 16/4/2022.

Trên cơ sở văn bản uỷ quyền bán đất ngày 04/3/2022 giữa ông C và bà L, ngày 11/3/2022, ông C ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn K nhằm đảm bảo việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ diện tích 600m^2, thửa đất 25, tờ bản đồ 02 (nay là thửa 18, tờ bản đồ 01) tại xã Vĩnh Long, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị. Hết thời hạn nhưng chưa ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên ông C và ông K cùng thoả thuận ký hợp đồng đặt cọc mới ngày 16/4/2022.

Xét thấy, theo cam kết trong các hợp đồng đặt cọc thì thửa đất số 25, tờ bản đồ số 2, tại xã Vĩnh Long, Vĩnh Linh, Quảng Trị, có diện tích 600m^2 mà ông C ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho ông K thuộc quyền sử dụng của ông C, có giấy tờ hợp pháp; không tranh chấp. Tuy nhiên, tại thời điểm ông C lập hợp đồng đặt cọc với ông K ngày 11/3/2022 và hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2022 thì thửa đất này đang thuộc quyền sử dụng của hộ ông Dũng, bà L; ông Dũng chết chưa chuyển quyền sử dụng sang cho các đồng thừa kế; đến ngày 03/6/2022 thửa đất đứng tên bà L, ông Dũng mới được chuyển quyền sử dụng đất sang cho các thừa kế là bà L, chị N, anh D đứng tên đồng sử dụng đất và ngày 16/6/2022 các cá nhân này lập giấy ủy quyền cho ông C được quyền chuyển nhượng, đặt cọc… cho người khác. Như vậy, khi ông C ký các hợp đồng đặt cọc với ông K thì các hợp đồng đặt cọc không có nội dung thửa đất ông C sẽ chuyển nhượng cho ông K là do ông C nhận ủy quyền hợp pháp từ bà L, chị N, anh D để được quyền đặt cọc, chuyển nhượng; khi ký các hợp đồng đặt cọc ông K không được cung cấp thông tin về việc bà L, anh D, chị N ủy quyền hợp lệ để ông C có quyền ký hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng thửa đất này.

Do hợp đồng đặt cọc vi phạm quy định về hình thức kể từ thời điểm ký hợp đồng nên giao dịch uỷ quyền giữa bà L và ông C là vô hiệu. Ông C không được chủ sử dụng đất uỷ quyền hợp lệ để thực hiện các giao dịch liên quan đến thửa đất 25, tờ bản đồ 02 (nay là thửa 18, tờ bản đồ 01) tại xã Vĩnh Long nên không có quyền ký các hợp đồng đặt cọc liên quan đến thửa đất.

Do đó, hợp đồng đặt cọc các ngày 11/3/2022 và 16/4/2022 vô hiệu do chủ thể của hợp đồng không có quyền giao kết hợp đồng.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ông Nguyễn Văn C đề nghị Tòa án đưa bà Nguyễn Thị N và bà L Thị Thảo L vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng, đồng thời cung cấp cho Tòa án vi bằng của bà L Thị Thảo L, bà Nguyễn Thị N để cho rằng ông Nguyễn Văn K và vợ là bà Nguyễn Thị Nhật T đã biết lô đất ông K đặt cọc thuộc quyền sử dụng của bà L nên đã nhờ bà L1, bà N1 tìm người mua lô đất của bà Lưu Thị Hồng L, anh Nguyễn Văn D và chị Nguyễn Thị Hồng N. Do đó, các hợp đồng đặt cọc không vô hiệu. Xét thấy, phía bị đơn cung cấp vi bằng thể hiện việc bà T vợ ông K có tương tác trên nền tảng Messenger với bà N1, bà L1 về lô đất ông K đặt cọc nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, giao dịch đặt cọc chỉ phát sinh giữa ông C (bên A) và ông K (bên B), bà Trần Thị Ngọc A và bà Nguyễn Thị N là những người làm chứng ký các hợp đồng đặt cọc, còn bà Nguyễn Thị Nhật T chỉ là người được ông K nhờ chuyển tiền đặt cọc thay cho ông K sang cho ông C. Việc bà T có tương tác trao đổi với bà N1, bà L1 không liên quan đến nội dung các hợp đồng đặt cọc giữa ông C với ông K. Do đó, chứng cứ bị đơn đưa ra là không có cơ sở để cho rằng các hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022 và 16/4/2022 có hiệu lực pháp luật để buộc ông K phải chịu mất tiền cọc khi không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc đã ký kết.

[2.3]. Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Theo đơn khởi kiện ngày 20/6/2022, ngoài việc yêu cầu Toà án buộc ông C phải trả lại số tiền cọc 250.000.000 đồng đã nhận, nguyên đơn ông Nguyễn Văn K còn yêu cầu ông C phải bồi thường số tiền phạt cọc là 250.000.000 đồng và số tiền lãi tạm tính là 14.583.000 đồng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã rút các yêu cầu về số tiền phạt cọc và tiền lãi, chỉ buộc ông C trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 250.000.000đ. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm đã đình chỉ phần nguyên đơn rút yêu cầu, chỉ buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận 250.000.000 đồng là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015.

[3]. Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử thấy: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập, xác minh, đánh giá chứng cứ theo đúng trình tự quy định của pháp luật. Bản án sơ thẩm đã đánh giá một cách khách quan, toàn diện và đầy đủ các tài liệu, chứng cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Do đó, không có căn cứ hủy bản án sơ thẩm, cần chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4]. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 148; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, 273, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 167, Điều 168 Luật Đất đai 2013; Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 122, Điều 131, Điều 328 của Bộ luật dân sự 2015; khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn C. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 24/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố các hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất lập ngày 11/3/2022 và ngày 16/4/2022 giữa ông Nguyễn Văn K và ông Nguyễn Văn C vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn C phải trả lại cho ông Nguyễn Văn K số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng *(Hai trăm năm mươi triệu đồng)*.

- Đình chỉ phần khởi kiện của ông Nguyễn Văn K rút yêu cầu về việc buộc ông Nguyễn Văn C chịu phạt cọc 250.000.000 đồng *(Hai trăm năm mươi triệu đồng)* và tiền lãi 14.583.000 đồng *(Mười bốn triệu năm trăm tám mươi ba nghìn đồng)*.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật thi hành án dân sự.

2. Án phí:

- Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số CC/2021/0000271 ngày 09/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị. Ông C đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Về án phí sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn C phải chịu 12.500.000 đồng *(Mười hai triệu năm trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn K số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp với số tiền 6.250.000 đồng *(Sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng)* theo Biên lai thu tiền số CC/2021/0000109 ngày 01/7/2022 và 5.750.000 đồng *(Năm triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng)* đã nộp theo Biên lai thu tiền số CC/2021/0000112 ngày 08/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị.

3. Những phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 06/7/2023.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND huyện Vĩnh Linh;
- CCTHADS huyện Vĩnh Linh;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV;
- Lưu: HSVA, HCTP.

Trần Việt Trung