TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU
Bản án số 01/2025/DS-PT
Ngày 03/01/2025
"V/v: Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc"

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trịnh Hoàng Anh

Các Thẩm phán: Ông Cao Xuân Long

Ông Hoàng Trí Thức

-Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Quyên –Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên toà: Ông Vũ Duyên Trường - Kiểm sát viên**.**

Ngày 03/01/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 194/2024/TLPT–DS ngày 03/10/2024.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 16/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 306/2024/QĐPT-DS ngày 29/10/2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 294/2024/QĐPT-DS ngày 22/11/2024; Thông báo mở lại phiên tòa số 294/2024/TBTA –DS ngày 26/11/2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 324/2024/QĐPT-DS ngày 24/12/2024; Giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Phạm Văn H, sinh năm 1962; Địa chỉ: Tổ B, thôn B, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt)

+Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Minh T, sinh 1999; Địa chỉ: Tổ A, ấp P, xã T, thị xã P, tỉnh BRVT (có mặt)

(Văn bản ủy quyền ngày 16/12/2024)

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Văn Đ, sinh năm 1961 và bà Trần Thị B, sinh năm 1964; Địa chỉ: Tổ B, thôn D, xã S, huyện C, tỉnh BRVT. (có mặt)

3. Người làm chứng: Ông Văn Công Quốc L, sinh năm 1983; Địa chỉ: Thôn C, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Huỳnh Văn Đ và bà Trần Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/Theo đơn khởi kiện và tại các bản khai nguyên đơn ông Phạm Văn H trình bày:* Ngày 13/01/2022, ông H và vợ chồng ông Huỳnh Văn Đ, bà Trần Thị B thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 265 tờ bản đồ 22, diện tích 3200m² tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Giá chuyển nhượng 4.500.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng thì ông H đặt cọc 1.500.000.000 đồng, số tiền còn lại hẹn đến ngày 20/02/2022 sau khi ông Đ hoàn tất thủ tục thì ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ thanh toán nốt. Hai bên thỏa thuận vợ chồng ông Đ cam kết thực hiện các thủ tục sang tên vợ chồng ông Đ xong rồi sang tên cho ông H (thời điểm này ông Nguyễn Thanh H1 đang đứng tên QSD đất) do tin tưởng ông Đ nên ông H mới đặt cọc. Sau khi thỏa thuận và đặt cọc thì ông H thường xuyên liên lạc với vợ chồng ông Đ. Ngày 20/02/2022 ông H liên lạc, gọi điện cho vợ chồng ông Đ hẹn ra công chứng để hoàn tất thủ tục nhưng phía ông Đ trả lời là chưa thực hiện xong việc đo đạc nên chưa thể hoàn tất thủ tục đứng tên ông Đ để ký chuyển nhượng cho ông H được. Ông H nhiều lần đến nhà ông Đ để hai bên thương lượng nhưng không thành. Thời gian sau này ông Đ đã chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác. Nay ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án:

+Hủy Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông H với ông Đ, bà B ngày 13/01/2022.

+Buộc ông Đ, bà B phải hoàn trả lại số tiền nhận cọc là 1.500.000.000 đồng; R yêu cầu phạt cọc số tiền 1.500.000.000 *đồng.*

**/ Tại các bản khai bị đơn ông Huỳnh Văn Đ, bà Trần Thị B và người đại diện trình bày:* Ngày 13/01/2022, vợ chồng ông Đ, bà B có ký hợp đồng đặt cọc với ông H, để chuyển nhượng diện tích 3200m² thuộc thửa 265, tờ bản đồ 22 (thửa mới 12, tờ bản đồ số 110, diện tích 3.276,1m²) tại xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, giá chuyển nhượng là 4.500.000.000 đồng. Vợ chồng ông Đ có nhận của ông H số tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng. Hợp đồng có ông Văn Công Quốc L viết và làm chứng.

Thửa đất trên là do vợ chồng ông Đ nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thanh H1 vào ngày 19/11/2021, chưa sang tên. Ông H đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất trên và cam kết đứng ra làm giấy tờ đất cho ông Đ.

Đến tháng 05/2022, do cơ quan Nhà nước không tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng của ông Đ nên ông H không đi làm được. Vì vậy, vợ chồng ông Đ đã lấy hồ sơ về để tự đi làm thủ tục sang tên. Đến tháng 7/2022, phía ông Đ hoàn thành thủ tục đứng tên trên Giấy CNQSDĐ số DH 491901 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/7/2022.

Ngay sau khi vợ chồng ông Đ đứng tên đất thì có gặp ông H để thỏa thuận việc tiếp tục thủ tục chuyển nhượng đất. Trong tháng 7/2022, phía ông Đ có nhiều lần sang nhà ông H để nói chuyện nhưng ông H trả lời là hiện tại tiền đã mua đất hết rồi không có tiền ra công chứng.

Đến tháng 8/2022, phía ông Đ có đến nhà ông H một lần nữa để báo nếu ông H không ra công chứng thì sẽ mất tiền cọc 1.500.000.000đồng.

Việc ông H cho rằng có gọi điện thoại cho ông Đ hẹn ra công chứng nhưng phía ông Đ trả lời do chưa sang tên được là không có căn cứ. Vì thời điểm này, hồ sơ

thửa đất trên ông H đang giữ để đi làm thủ tục nhưng chưa thực hiện được. Đến tháng 7/2022 chỉ có phía ông Đ sang nhà ông H để yêu cầu ông H tiếp tục thực hiện chuyển nhượng, ông H không gặp ông Đ như trình bày.

Đến 11/2022, vì kinh tế gia đình đang gặp khó khăn nên ông Đ đã chuyển nhượng và sang tên thửa đất trên cho người khác.

Nay vợ chồng ông Đ đồng ý Hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông Phạm Văn H với ông Huỳnh Văn Đ, bà Trần Thị B ngày 13/01/2022.

Không đồng ý trả lại tiền cọc 1.500.000.000 đồng, chỉ đồng ý trả lại cho ông H 400.000.000 đồng.

**/. Người làm chứng ông Văn Công Quốc L trình bày:* Ngày 13/01/2022 tại nhà ông Đ thì ông L có viết hợp đồng đặt cọc nêu trên theo thỏa thuận của hai bên và hai bên ký vào hợp đồng đặt cọc, còn ông L ký người làm chứng. Ông H đã giao cho ông Đ số tiền cọc là 1.500.000.000 đồng và thỏa thuận ngày 20/02/2022 các bên sẽ tiến hành ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng thì giao nốt số tiền còn lại. Thuế và các chi phí khác do ông H chịu. Thủ tục cấp đổi giấy đỏ (Giấy CNQSDĐ) do ông Đ thực hiện.

**/Tại bản án dân sự sơ thẩm số* 49/2024/DS-ST ngày 16/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức*;* Đã áp dụng các quy định của pháp luật. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H:

+Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 13/01/2022 được ký kết giữa ông Phạm Văn H với ông Huỳnh Văn Đ, bà Trần Thị B.

+Buộc ông Huỳnh Văn Đ, bà Trần Thị B phải hoàn trả lại cho ông Phạm Văn H số tiền 1.500.000.000 đồng (*Một tỷ năm trăm triệu đồng)*.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, án phí và quyền kháng cáo.

**/*Ngày 23/8/2024, bị đơn ông Huỳnh Văn Đ và bà Trần Thị B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu xử lại bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

**/Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Một số đương sự vắng mặt Tòa án đã tống đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ, Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

**/Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và xét xử công khai tại phiên tòa nhận thấy: Các đương sự giao kết đặt cọc ngày 13/01/2022 để chuyển nhượng diện diện tích đất 3200m² thuộc thửa 265 tờ bản đồ 22 (cũ) tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh BRVT. Thỏa thuận thời gian ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 20/02/2022. Tuy nhiên không thực hiện

được là không phải lỗi của nguyên đơn ông H. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của ông Đ, bà B trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2.] Xét nội dung kháng cáo; Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Xét hợp đồng đặt cọc ngày 13/01/2022:

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận hai bên có ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 13/01/2022 để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 3200m² thuộc thửa 265 tờ bản đồ 22 (cũ) tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh BRVT.

Hợp đồng đặt cọc có nội dung:

Vợ chồng ông Đ, bà B đồng ý chuyển nhượng cho ông H diện tích đất với giá 4.500.000.000 đồng. Ông H đã đặt cọc số tiền 1.500.000.000 đồng, thời gian đặt cọc từ ngày 13/01/2022 đến ngày 20/02/2022, trong khoảng thời gian này phải tiến hành các thủ tục đo vẽ và sang tên (Từ tên ông Nguyễn Thanh H1 sang tên ông Đ); Thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 20/02/2022.

Nếu bên ông Đ không bán nữa thì phải bồi thường hai lần số tiền nhận cọc; Ông H không đúng hẹn theo thỏa thuận thì sẽ mất tiền đặt cọc.

Thửa đất 265 thỏa thuận cọc mua bán nêu trên: Đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy CNQDĐ) số AK 233365 do UBND huyện C cấp ngày 04/9/2007 đứng tên bà Trương Thị N vào ngày 22/10/2007.

Ngày 31/5/2019 vợ chồng bà N, ông Đ1 công chứng hợp đồng tặng cho ông Nguyễn Thanh H1 và sang tên ngày 14/6/2019.

Ngày 19/11/2021 ông Nguyễn Thanh H1 công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn Đ, bà Trần Thị B và đứng tên QSDĐ ngày 06/7/2022.

Ngày 06/12/2022 vợ chồng ông Đ, bà B công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn V, bà Lê Thị Thanh L1 và đã sang tên QSDĐ ngày 19/12/2022).

Ngày 13/01/2022 ông Đ, bà B ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất trên cho ông H và thỏa thuận ngày 20/2/2022 ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và sang tên.

Như vậy khi ký hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận thời gian ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, sang tên đất, thì QSD đất chưa đứng tên ông Đ, bà B mà đang đứng tên ông H1 là vi phạm điều cấm của pháp luật; Do đó đến thời gian thỏa thuận ngày 20/2/2022 không thể ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, sang tên đất được;

Căn cứ Điều 122, 123 Bộ luật dân sự; Thì giao dịch đặt cọc vô hiệu, nên bị hủy. Cả hai bên đều biết trình trạng về đất như trên mà vẫn giao kết hợp đồng là cả hai bên đều có lỗi như nhau nên không bồi thường thiệt hại và không phạt cọc, theo quy định tại Nghị Quyết 01/NQ-HĐTP/2023; Đất hiện nay ông Đ, bà B đã bán và sang tên cho ông V, bà L1, nên không thể tiếp tục chuyển nhượng sang tên cho ông H được.

[2.2] Về tiền đặt cọc:

Giao dịch đặt cọc vô hiệu thì các bên trả cho nhau những gì đã nhận: Ông Đ, bà B phải trả lại tiền cọc cho ông H như Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng: Hết số tiền 550.840 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Căn cứ Điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định án phí lệ phí Tòa án.

+Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Đ, bà B phải chịu án phí đối với số tiền cọc phải trả lại là: 1.500.000.000 đồng là 36.000.000 đồng + (3% x 700.000.000 đồng) = 57.000.000 đồng (nhưng được miễn vì người cao tuổi) và Ông H được miễn tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

+Án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí, nhưng được miễn.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ: Không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn Đ, bà Trần Thị B, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 16/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, như sau:

Áp dụng: Điều 26, 35, 39; 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 122, 123, 385, 423; 427; 328 Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật đất đai; Điều 12, 26,27,29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 Quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" với ông Huỳnh Văn Đ, bà Trần Thị B.

+ Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 13/01/2022 ký kết giữa ông Phạm Văn H với ông Huỳnh Văn Đ, bà Trần Thị B.

+Buộc ông Huỳnh Văn Đ, bà Trần Thị B phải trả lại cho ông Phạm Văn H số tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

3. Về ásn phí dân sự sơ phúc thẩm: Ông Đ, bà B và ông H được miễn;

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì hàng tháng phải trả thêm số tiền lãi theo lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

4.Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 03/01/2025.

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

(Đã ký)

Trịnh Hoàng Anh

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TANDh.Châu Đức
- THADSh.Châu Đức
- Đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.