

Bản án số 136/2023/DS-PT

Ngày 19 – 9 – 2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Mai

Các Thẩm phán:

Bà Mai Vương Thảo

Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo

Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Kiều Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Lê Anh Pha - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19-9-2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 89/2023/TLPT-DS ngày 07-8-2023 về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 23-6-2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 145/2023/QĐ-PT ngày 14-8-2023; giữa các đương sự:

* ***Nguyên đơn:*** Ông **Nguyễn T**, sinh năm: 1965; Địa chỉ: Thôn C, xã D, huyện E, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Phương T1, sinh năm: 1997; Địa chỉ: 04 đường F, phường G, quận I, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

* ***Bị đơn:*** Ông **Lê Hoàng B**, sinh năm: 1973; Địa chỉ: Tổ 05, phường K, quận S, thành phố Đà Nẵng; có đơn xét xử vắng mặt.

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

- Ông Phạm Viết H, sinh năm: 1980; Địa chỉ: Tổ 63 (35 cũ), phường K, quận S, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

- Bà Thái Thị T2, sinh năm: 1985; Địa chỉ: Tổ 63 (35 cũ), phường K, quận S, thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ liên hệ: Tổ 53, phường K, quận S, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

- Bà Hoàng Thị H1, sinh năm: 1972; Địa chỉ: Tổ 21 phường L, quận M, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

* *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, tóm tắt như sau:

* *Nguyên đơn - ông Nguyễn T trình bày tại Đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án:*

Ngày 29-4-2022, tại địa chỉ: Tổ 05, Phường K, quận S, Thành phố Đà Nẵng, Ông Nguyễn T và ông Lê Hoàng B đã ký kết Hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung thỏa thuận cơ bản như sau:

Đối tượng chuyển nhượng là thửa đất tại địa chỉ: Tổ 29, phường K, quận S, thành phố Đà Nẵng với diện tích là 132m²; Vị trí: Phía Đông giáp đường đi; phía Tây giáp Khu dân cư; phía Nam giáp thửa đất của ông A; phía Bắc giáp thửa đất của ông H. Giá chuyển nhượng: 400.000.000đ. Phương thức thanh toán: Bằng tiền mặt. Theo thỏa thuận của hợp đồng, Số tiền 400.000.000đ được thanh toán theo từng đợt, cụ thể như sau: Đợt 1: Thanh Toán 30.000.000đ ngay sau khi hoàn tất việc ký kết hợp đồng đặt cọc. Đợt 2: Đến ngày 29-5-2022, thanh toán số tiền là 350.000.000đ, còn số tiền 20.000.000đ sẽ được ông T giữ lại và trả cho ông Phạm Viết H. Vào ngày 29-4-2022, ông T đã thanh toán số tiền 30.000.000đ đợt 1. Tuy nhiên, vào thời điểm trước ngày 29-5-2022, ông T phát hiện nội dung của Hợp đồng đặt cọc chưa đảm B điều kiện có hiệu lực của một giao dịch dân sự theo quy định của pháp luật, bởi lẽ:

Tại thời điểm giao dịch, thửa đất trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật căn cứ theo Điều b, khoản 2, Điều 188, Luật Đất đai, thửa đất trên không phải là đối tượng để người sử dụng đất thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, ông B không có quyền xác lập các giao dịch chuyển nhượng đối với thửa đất với diện tích 132 m² nêu trên. Bởi vì không có giấy tờ nào (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) chứng minh được thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của ông B. Vì thế, hành vi của ông B đã vi phạm điều cấm của Luật Đất đai quy định về điều kiện được thực hiện các quyền của người sử dụng đất căn cứ theo khoản 1, Điều 168 và điểm b, khoản 2, Điều 188 Luật Đất đai. Ông Lê Hoàng B chỉ được ủy quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền thực hiện công việc liên quan đến tài sản nêu trên theo Giấy ủy quyền được ký kết giữa ông H, bà T2 và ông B tại văn phòng công chứng J vào ngày 22-01-2018. Cụ thể, ông B được đại diện theo ủy quyền cho ông H, bà T2 thực hiện một số công việc như sau: “*Được thay mặt nộp hồ sơ cấp Giấy*

chứng nhận quyền sử dụng đất, Nộp các khoản thuế, lệ phí liên quan; Nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Phạm vi ủy quyền nêu trên không thể hiện nội dung ông B có quyền xác lập các giao dịch chuyển nhượng đối với thửa đất trên. Vì thế, ông B đã vượt quá phạm vi ủy quyền của mình căn cứ theo Điều 143, Bộ luật dân sự. Do vậy, ông B không phải chủ thể hợp pháp có quyền tiến hành các giao dịch chuyển nhượng đối với thửa đất trên. Do đó hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông T và ông Lê Hoàng B bị vô hiệu do chủ thể, đối tượng của Hợp đồng không đáp ứng đủ điều kiện của một giao dịch dân sự căn cứ theo Điều 122, BLDS. Ngoài ra, hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của Pháp luật căn cứ theo Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai và Điều 134 Bộ luật dân sự. Vì vậy:

Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vào ngày 29-4-2022 được ký kết giữa ông Nguyễn T và ông Lê Hoàng B vô hiệu do không đảm B các điều kiện có hiệu lực của Hợp đồng căn cứ theo Điều 122, BLDS và vi phạm các điều cấm của Pháp luật căn cứ theo Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai; Điều 134 Bộ luật dân sự.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 131 BLDS ông Nguyễn T yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Buộc ông B phải hoàn trả lại số tiền 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) mà ông Lê Hoàng B đã nhận của ông T vào ngày 29-4-2022.

** Bị đơn - ông Lê Hoàng B vắng mặt nhưng thể hiện trình bày tại hồ sơ:*

Ngày 29-4-2022, ông Lê Hoàng B và ông Nguyễn T có lập hợp đồng đặt cọc với các điều khoản sau: Bên A đồng ý bán cho bên B lô đất diện tích 132m², vị trí Đông giáp đường đi, Tây giáp khu dân cư. Nam giáp lô đất ông A, Bắc giáp lô đất ông H, thuộc tổ 29 phường K, quận S, TP Đà Nẵng. Giá bán thỏa thuận là 400.000.000đ, Theo thỏa thuận của hợp đồng thanh toán cụ thể: *Ngay sau khi hợp đồng đặt cọc giao 30.000.000đ; ngày 29-5-2022, thanh toán số tiền còn lại 350.000.000đ và bên bán sẽ giao toàn bộ giấy tờ cho bên mua, bên mua giữ lại 20.000.000đ về trả cho ông Phạm Viết H.* Ngoài ra hợp đồng còn có cam kết chung quyền và nghĩa vụ của các bên gồm “ *Đến ngày 29-5-2022 nếu bên mua không mua thì mất cọc và ngược lại bên bán không bán thì phải đền gấp 3 lần số tiền cọc*” Quá thời hạn ngày 29-5-2022 trên ông T không thực hiện như cam kết theo hợp đồng đã ký là vi phạm hợp đồng số tiền này ông B cho rằng ông được hưởng thụ. Đối với lô đất này tại thời điểm ông B ký kết hợp đồng cọc với ông T ông đã có hợp đồng viết tay mua bán và đặt cọc mua lô đất này giữa ông và chủ đất là ông H và bà T2 vào ngày 22-12-2017 nên ông có quyền bán lại, ông B xác định có đủ điều kiện để nhận cọc từ ông T, bản thân ông T khi mua cũng đã biết hiện trạng chưa có sổ. Nay ông T khởi kiện nêu trên ông B không chấp nhận.

** Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự, trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung vụ án: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng” của ông Nguyễn T đối với ông Lê Hoàng B. Án phí ông Nguyễn T phải chịu theo quy định pháp luật.

** Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng đã xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 23-6-2023 như sau:*

Căn cứ căn vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147; Điều 273; khoản 2 Điều 227; Điều 228 bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30-12-2016 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng ” của ông Nguyễn T đối với ông Lê Hoàng B.

2. Án phí ông T phải chịu 1.800.000đ (Trong đó 300.000đ phần án phí tuyên hợp đồng vô hiệu, 1.500.000đ phần án phí yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng) được khấu trừ vào khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp 750.000đ tại Cơ quan thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, theo biên lai thu số 000xxxx ngày 13-10-2022, số tiền ông T còn phải nộp thêm là 1.050.000đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự và quy định về thi hành án.

** Đơn kháng cáo:* Ngày 23-5-2023, ông Nguyễn T có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nói trên và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét và sửa toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm; đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng đặt cọc giữa tôi và ông Lê Hoàng B ký kết vào ngày 29-4-2022 là Hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Buộc ông Lê Hoàng B phải hoàn trả lại số tiền: 30.000.000đ đã nhận.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn T do cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn T về việc đề nghị tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ

nguyên bản án sơ thẩm số: 14/2023/DS-ST ngày 23-6-2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng.

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 và ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Thủ tục tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn - ông Lê Hoàng B có Đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Phạm Viết H, bà Thái Thị T2 được Tòa án thực hiện các thủ tục triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng đến lần thứ hai vẫn không có mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 228, 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Xét đơn kháng cáo của ông Nguyễn T:

[2.1] Lý do ông Nguyễn T kháng cáo là Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án mà không xem xét nguyên nhân dẫn đến Hợp đồng đặt cọc vô hiệu là không đảm bảo sự thật khách quan của vụ án.

[2.2] Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ Đơn xin giao đất làm nhà ở của Ủy ban nhân dân phường Hoà Quý xác nhận cho ông Phạm Viết H, bà Thái Thị T2; Giấy uỷ quyền của ông H, bà T2 cho ông Lê Hoàng B và Giấy thoả thuận mua bán và giao nhận tiền đặt cọc giữa ông H và ông B ngày 22-12-2017 thì từ lúc này ông B đã có một số quyền nhất định đối với lô đất có diện tích 132m² địa chỉ tại tổ 29 phường O, quận S, thành phố Đà Nẵng.

[2.3] Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 29-4-2022 được ký kết giữa ông Lê Hoàng B và ông Nguyễn T có nội dung: Ông B đồng ý bán cho ông T lô đất có diện tích 132m²; địa chỉ tại tổ 29 phường O, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng; với giá bán là 400.000.000đ; Phương thức thanh toán là ngày 29-4-2022, ông T đặt cọc 30.000.000đ; ngày 29-5-2022, ông T sẽ giao tiếp 350.000.000đ và ông B sẽ giao toàn bộ hồ sơ giấy tờ cho ông T; ông T giữ lại số tiền 20.000.000đ và trả cho ông Phạm Viết H. Hợp đồng còn nêu rõ, ông B bán lô đất theo hiện trạng thực tế, ông T mua lô đất theo hiện trạng thực tế đã xem; Đến ngày 29-5-2022, nếu ông T không thanh toán số tiền 350.000.000đ thì mất cọc; nếu ông B không bán lô đất thì phải đền ba lần số tiền cọc. Sau khi ông T thanh toán đủ 350.000.000đ thì ông B và ông T sẽ đến gặp ông Phạm Viết H để bàn giao các thủ tục liên quan đến lô đất.

Như vậy, tại thời điểm ông Lê Hoàng B và ông Nguyễn T ký kết Hợp đồng đặt cọc đã thoả thuận là ông B chỉ là người nhận cọc và hẹn đến ngày 29-5-2022 ông T giao đủ tiền sẽ đưa ông T đến gặp ông Phạm Viết H để hoàn tất các thủ tục về mặt pháp lý. Do đó, lời khai của ông Nguyễn T về việc không biết thông tin chủ sử dụng đất chỉ là lời khai nại, không đúng sự thật.

[2.4] Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định:

“1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”

Hợp đồng đặt cọc ngày 29-4-2022 của ông Lê Hoàng B và ông Nguyễn T có nội dung và hình thức đảm bảo quy định pháp luật nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Ông T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo đúng thời gian và số tiền đã thỏa thuận nên các bên không tiến tới ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời, ông T phải chịu mất cọc là phù hợp với điều luật ở trên.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng ” của ông Nguyễn T đối với ông Lê Hoàng B là phù hợp pháp luật.

Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, ông T không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới nên Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông T; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Các yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn T không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[5] Đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa hôm nay là phù hợp các tình tiết khách quan của vụ án và quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 148, Điều 293, Khoản 3 Điều 296, Khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 328 Bộ luật dân sự;

- Nghị quyết 326/2016 ngày 30-12-2016 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.

Tuyên xử: Không chấp nhận Đơn kháng cáo của ông Nguyễn T.

I. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 23-6-2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng ” của ông Nguyễn T đối với ông Lê Hoàng B.

2. Án phí ông T phải chịu 1.800.000đ (Trong đó 300.000đ phần án phí tuyên hợp đồng vô hiệu, 1.500.000đ phần án phí yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng) được khấu trừ vào khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp 750.000đ tại Cơ quan thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, theo biên lai thu số 000xxxx ngày 13-10-2022, số tiền ông T còn phải nộp thêm là 1.050.000đ.

II. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn T phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng); nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 000xxxx ngày 04-7-2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng; đã nộp xong.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- TAND Q.Ngũ Hành Sơn, TPĐN;
- Chi cục THADS Q. Ngũ Hành Sơn, TPĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trần Thị Thanh Mai

