

Bản án số: 104/2022/DS-PT
Ngày: 27/9/2022
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: Bà Nguyễn Thị Nga

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Quý Chi

Ông Bùi Văn Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tâm- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Ông Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2022, 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 83/2022/TLPT-DS ngày 01/8/2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 20/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Chơn Th bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 106/2022/QĐ-PT ngày 25/8/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Thanh H, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã Th, huyện Ch, tỉnh Bình Phước;

- *Bị đơn:* Anh Tăng Tiến Đ, sinh năm 1993 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 1, ấp 4, xã M, huyện Ch, tỉnh Bình Phước;

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

1. Ông Trần Duy H, sinh năm 1983; Địa chỉ: Ấp 12, xã M, huyện Ch, tỉnh Bình Phước (có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. Ông Trần Văn Th, sinh năm sinh năm 1963

Trú tại: Tổ 10, đường Ph, ấp 3, thị trấn Ch, huyện Ch, tỉnh Bình Phước. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3. Bà Trần Thị B, sinh năm 1958 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Tr, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Trần Văn C, sinh năm 1980 (có mặt)

Trú tại: Tổ 3, ấp 12, thị trấn Ch, huyện Ch, tỉnh Bình Phước.

5. Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1975; Địa chỉ: TT Ch, huyện Ch, tỉnh Bình Phước. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H: ông Hoàng Minh T, sinh năm 1968 (theo văn bản ủy quyền ngày 08/01/2022). Trú tại: Phường Ph, thành phố Th, tỉnh Bình Dương. (có mặt).

- *Người làm chứng:*

Bà Trần Thị Ph, sinh năm 1991 (có mặt)

Trú tại: khu phố Th, thị trấn B, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Người kháng cáo: Ông Tăng Tiến Đ, ông Hoàng Minh T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 08 tháng 11 năm 2021, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn Bà Trần Thị Thanh H trình bày:

Vào ngày 21/10/2021, qua môi giới là ông Nguyễn Đức Ph, bà H và Anh Tăng Tiến Đ đã lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 492 tờ bản đồ số 7 với diện tích 774, 2 m² tọa lạc tại ấp 3, thị trấn Ch, huyện Ch, tỉnh Bình Phước đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 13647, ngày 19/4/2021 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp mang tên Trần Thị B, với giá trị chuyển nhượng là 3.080.000.000đồng, bà đã đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng, số tiền còn lại hai bên thỏa thuận khi anh Đ có đầy đủ thủ tục và giấy tờ hợp pháp ra phòng công chứng ký chuyển nhượng sẽ thanh toán hết. Trong hợp đồng anh Đ đã cam kết:

1. Thửa đất chuyển nhượng có chiều rộng 10m, chiều dài 73,98 m diện tích 774,2 m² trong đó có 100m² đất thổ cư;

2. Đất thuộc quyền sở hữu của bên A, không có tranh chấp, không quy hoạch, không kê biên, thế chấp, không bị Nhà nước thu hồi giải phóng mặt bằng.

Tuy nhiên, khi anh Đ kêu bà đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất không đúng như cam kết trong hợp đồng đặt cọc, cụ thể thửa đất dính quy hoạch và diện tích đất thổ cư chỉ có 50m². Do đó, bà H khởi kiện, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 21/10/2021, buộc anh Đ trả lại số tiền cọc 300.000.000 đ và phạt cọc 300.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Trần Duy H là chồng của bà Trần Thị H, thống nhất với lời trình bày của bà H, yêu cầu bị đơn Anh Tăng Tiến Đ trả lại số tiền cọc và phạt cọc như các bên đã cam kết.

Bị đơn Anh Tăng Tiến Đ trình bày:

Vào ngày 21/10/2021, anh có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 492 tờ bản đồ số 7 với diện tích 774, 2 m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 13647, cấp ngày 19/4/2021 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp mang tên Trần Thị B, thửa đất tọa lạc tại ấp 3, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Th, tỉnh Bình Phước. Trước khi ký hợp đồng anh đã cung cấp đầy đủ các giấy tờ liên quan đến thửa đất như sau:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền do Bà Trần Thị B ủy quyền cho Ông Trần Văn Th và hợp đồng ủy quyền Ông Trần Văn Th ủy quyền cho anh, trích lục bản đồ thửa đất ngày 10/5/2021. Phía bà H, sau khi được bên môi giới tư vấn xong thì tiến hành ký hợp đồng đặt cọc. Khi ký hợp đồng đặt cọc gồm có các bên anh Đ, Bà Trần Thị Ph người môi giới đất và ghi hợp đồng, ông Nguyễn Đức Ph là người lăn tay vào người làm chứng cùng với vợ chồng bà H.

Sau khi ký hợp đồng tầm 1-2 ngày thì phía bà H liên hệ yêu cầu anh cung cấp mảnh trích đo thửa đất và cho rằng trong hợp đồng đặt cọc ghi 100 m² đất thổ cư và nói rằng khi nào cung cấp đủ 100 m² đất thổ cư thì mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trước khi hai bên ký hợp đồng thì anh đã cung cấp đầy đủ các giấy tờ liên quan đến thửa đất cho phía bà H biết và rõ ràng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất chỉ ghi 50 m² đất thổ cư. Việc trong hợp đồng đặt cọc ghi 100 m² thổ cư là do khi ghi hợp đồng đặt cọc người môi giới là Bà Trần Thị Ph có sự nhầm lẫn và anh không kiểm tra kỹ nên mới ký hợp đồng.

Bị đơn anh Đ khẳng định, khi ký hợp đồng không có sự thỏa thuận về việc chuyển mục đích sử dụng đất thêm 50 m² đất thổ cư như nguyên đơn trình bày. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên sau 01 tháng kể từ thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, tuy nhiên nội dung này lại không thể hiện trong hợp đồng đặt cọc là do sơ suất nhưng chưa hết thời gian thỏa thuận thì phía bà H đã khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà H thì anh Đ không đồng ý do bà H không muốn nhận chuyển nhượng nữa thì mất cọc.

Mặt khác, thửa đất này anh góp vốn cùng các thành viên khác nhận chuyển nhượng chung với phần góp vốn của anh là 01,1 tỷ đồng còn phần còn lại là của những người khác gồm: Ông Trần Văn C, góp vốn 01 tỷ, ông Nguyễn Thành N góp vốn 500.000.000 đ (năm trăm triệu đồng). Vì vậy, anh đề nghị Tòa án triệu tập những người cùng chung vốn góp mua thửa đất với anh để lấy ý kiến của họ đối với vụ án này vì việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của những người có phần vốn góp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Trần Thị B trình bày:

Bà là người được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 857742, sổ vào sổ cấp GCN CS 13647 ngày 19/4/2021 đứng tên Bà Trần Thị B. Do bà ở xa, đi lại khó khăn nên bà ủy quyền cho Ông Trần Văn Th theo hợp đồng ủy quyền ngày 27/4/2021 tại Văn phòng công chứng Chơn Thành để ông Th thay mặt bà thực hiện các quyền của người sử dụng đối với thửa đất số 492, tờ bản đồ số 7 với diện tích 774,2 m² tọa lạc tại ấp 3, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Th, tỉnh Bình Phước. Việc ông Th và anh Đ ký hợp đồng ủy quyền lại vào ngày 11/5/2021 tại Văn phòng Công chứng Chơn Thành (thực chất là ông Th thay mặt bà chuyển nhượng thửa đất trên cho Anh Tăng Tiến Đ) thì bà biết và bà đã đồng ý. Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của Bà Trần Thị Thanh H về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn Anh Tăng Tiến Đ buộc anh Đ trả lại số tiền cọc 300.000.000 đồng và phạt cọc liên quan đến thửa đất số 492, tờ bản đồ số 7 với diện tích 774,2 m² tọa lạc tại ấp 3, thị trấn Ch, huyện Ch, tỉnh Bình Phước thì bà không có ý kiến gì do bà đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho Anh Tăng Tiến Đ nên bà không còn liên quan gì đến thửa đất trên, bà không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án không triệu tập bà và Ông Trần Văn Th tham gia tố tụng tại Tòa án. Bà đã trình bày ý kiến và xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Trần Văn Th thống nhất với lời trình bày của Bà Trần Thị B về việc nhận ủy quyền từ bà B và đã chuyển nhượng thửa đất trên cho Anh Tăng Tiến Đ nhưng về hình thức giao dịch thì các bên ký hợp đồng ủy quyền lại. Nay ông Th cho rằng không còn liên quan gì đến thửa đất và đề nghị Tòa án không triệu tập tham gia tố tụng và xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Trần Văn C là người góp vốn mua thửa đất với anh Đ trình bày:

Ông là người cùng góp vốn với Anh Tăng Tiến Đ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 492, tờ bản đồ số 7 với diện tích 774,2 m² tọa lạc tại ấp 3, thị trấn Ch, huyện Ch, tỉnh Bình Phước giá trị phần vốn góp là 1 tỷ đồng, việc thỏa thuận góp vốn bằng miệng. Khi hai bên nguyên đơn chị Trần Thị Thanh H và bị đơn Anh Tăng Tiến Đ ký kết hợp đặt cọc ngày 21/10/2021 thì ông có tham gia nhưng ông không ký tên vào hợp đồng và do tin tưởng hai bên nên ông không đọc lại hợp đồng đặt cọc đó. Về mặt giấy tờ là Anh Tăng Tiến Đ thay mặt những thành viên góp vốn nhận ủy quyền của Ông Trần Văn Th đối với thửa đất nêu trên. Tuy nhiên, thực tế thì thửa đất này ông Th nhận chuyển nhượng của Bà Trần Thị B, ông C, ông N và anh Đ nhận chuyển nhượng

lại từ ông Th. Nên thực chất thửa đất này là đã mua đứt bán đoạn, không còn liên quan đến ông Th và bà B.

Theo hợp đồng đặt cọc thì số tiền cọc là 300.000.000 đồng, nhưng thực tế thì phía bên nhận cọc nhận số tiền mặt là 250.000.000 đồng, còn 40.000.000 đồng là phí môi giới, đưa lại cho bà H số tiền 10.000.000 đồng. Sau khi nhận cọc thì các ông đã chia nhau tiêu sài, hiện nay số tiền này không còn. Còn trách nhiệm trả nợ số tiền cọc là do anh Đ chịu vì Đạt ký hợp đồng đặt cọc. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Anh Tăng Tiến Đ trả lại số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và phạt cọc 300.000.000 đồng thì ông không đồng ý. Vì phía bà H không muốn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, bên nhận cọc không có vi phạm gì. Đối với nội dung diện tích đất thổ cư ghi 100 m² là do bên người môi giới chị Trần Thị Phương ghi nhầm, ông bán nguyên sổ, nên không có thỏa thuận nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Thành N cùng là người góp vốn nhận chuyển nhượng thửa đất trên trình bày:

Ông có góp vốn số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu đồng) với Anh Tăng Tiến Đ, Ông Trần Văn C để nhận chuyển nhượng thửa đất số 492, tờ bản đồ số 7, có diện tích 774,2 m² tọa lạc tại ấp 3, thị trấn Ch, huyện Ch, tỉnh Bình Phước được Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/4/2021 mang tên Bà Trần Thị B với giá trị chuyển nhượng là 2.600.000.000 đồng (hai tỷ sáu trăm triệu đồng). Khi góp vốn, các bên thỏa thuận miệng cho anh Đ được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được thay mặt chúng tôi thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất. Còn về nghĩa vụ liên đới trả nợ thì ông đề nghị tự thỏa thuận.

Mặc dù, về hình thức giao dịch liên quan đến thửa đất trên là ủy quyền nhưng thực chất là anh Đ thay mặt ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Ông Trần Văn Th. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H thì ông không đồng ý, lý do đất không có quy hoạch, hợp đồng đặt cọc thì do bên bà H viết, nên việc ghi 100 m² đất thổ cư là do nhầm lẫn, không phải lỗi của anh Đ. Do có sự sơ sót khi ký hợp đồng đặt cọc, anh Đ không kiểm tra lại về diện tích đất thổ cư nên có sự nhầm lẫn, trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 50 m² nhưng ghi trong hợp đồng đặt cọc là 100 m². Vì vậy, việc bà H cho rằng anh Đ không thực hiện theo đúng như hợp đồng đặt cọc ngày 21/10/2021 là không có cơ sở.

Người làm chứng anh Nguyễn Đức Ph trình bày:

Trưa ngày 21/10/2021, tại nhà anh Tiếp giữa nguyên đơn chị H và bị đơn anh Đ thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số

492, tờ bản đồ số 7, có diện tích 774,2 m² tọa lạc tại ấp 3, thị trấn Ch, huyện Ch, tỉnh Bình Phước với giá tiền 3 tỷ 80 triệu đồng (*ba tỷ không trăm tám mươi triệu đồng*). Khi chưa viết hợp đồng thì các bên có thỏa thuận với nhau: Nếu đất có quy hoạch hoặc bị kê biên thì trả lại tiền cọc.

Sau đó, giấy đặt cọc các bên thỏa thuận đặt cọc 300.000.000 đồng (*ba trăm triệu đồng*), về nội dung 100 m² đất thổ cư hai bên có thỏa thuận với nhau, khi nào bên chủ đất thực hiện xong thì báo cho bên mua để ký hợp đồng chuyển nhượng.

Về khoảng thời gian thực hiện hợp đồng thì các bên có thỏa thuận là sau 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc thì sẽ xuống tiền, việc thỏa thuận chuyển mục đích sử dụng đất và xuống tiền khác nhau, các bên có thể thỏa thuận riêng.

Người làm chứng chị Trần Thị Phương trình bày:

Chị Phương là người môi giới bất động sản, không có quan hệ gì với chị Trần Thị Thanh H và Anh Tăng Tiến Đ, chị không có mâu thuẫn gì với hai bên và xin cam đoan và chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời trình bày sau đây của mình:

Vào ngày 21/10/2021, thì chị có bán đất của anh Đ thông qua người môi giới là anh Phong, chị có gửi sổ đất trước cho anh Phong coi và anh đồng ý. Chị Phương là người viết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất trên, sổ đất chỉ thể hiện có 50 m² đất thổ cư. Còn việc hợp đồng đặt cọc ghi 100 m² đất thổ cư là do chị có thực hiện nhiều hợp đồng chuyển nhượng trước, nên ghi nhầm thành 100 m², nhưng thực tế thì chỉ có 50 m² đất thổ cư thôi, không có việc hai bên có thỏa thuận 100 m² đất thổ cư như nguyên đơn trình bày và nội dung về thời hạn thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng là 30 ngày sau khi ký hợp đồng đặt cọc nhưng do chị ghi thiếu. Khi viết xong thì chị không đọc lại và chỉ đưa cho các bên đọc. Chị không ký vào giấy đặt cọc với tư cách người làm chứng là do phía nguyên đơn không yêu cầu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 20/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Chơn Th đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Trần Thị Thanh H .

1. Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 21/10/2021 giữa Bà Trần Thị Thanh H và Anh Tăng Tiến Đ để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 492 tờ bản đồ số 7 với diện tích 774,2 m² tọa lạc tại ấp 3, thị trấn Ch, huyện Ch, tỉnh Bình Phước đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 13647, cấp ngày 19/4/2021 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp mang tên Bà Trần Thị B .

Buộc bị đơn Anh Tăng Tiến Đ trả lại số tiền cọc 290.000.000 đồng (hai trăm chín mươi triệu đồng) cho Bà Trần Thị Thanh H .

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Bà Trần Thị Thanh H về việc phạt cọc số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

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

Ngày 30/6/2022, ông Hoàng Minh T nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc bị đơn Anh Tăng Tiến Đ có nghĩa vụ bồi thường tiền phạt cọc cho nguyên đơn bà Trần Thanh Huệ số tiền 300.000.000 đồng.

Ngày 04/7/2022, Anh Tăng Tiến Đ nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 20/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Chơn Th theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Trần Thị Thanh H .

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và thay đổi yêu cầu kháng cáo yêu cầu xem xét buộc phía bị đơn có nghĩa vụ bồi thường tiền phạt cọc cho nguyên đơn số tiền 290.000.000 đồng.

Bị đơn Ông Tăng Tiến Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án:

Với những chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của ông T, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Đ , sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 20/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Chơn Th .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Đơn kháng cáo của ông Hoàng Minh T, Anh Tăng Tiến Đ làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên cần xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông T và anh Đ trên cơ sở xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[2.1] Ngày 21/10/2021 Bà Trần Thị Thanh H và Anh Tăng Tiến Đ đã ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 492 tờ bản đồ số 7 với diện tích 774, 2m² đất tọa lạc tại ấp 3, thị trấn Ch, huyện Ch, tỉnh Bình Phước đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 13647, cấp ngày 19/4/2021 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp mang tên Bà Trần Thị B với giá trị chuyển nhượng là 3.080.000.000đồng, bà H đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc giữa bà H và anh Đ được lập thành văn bản đề ngày 21/10/2021, không công chứng, chứng thực ở cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, hợp đồng này không thuộc trường hợp bắt buộc phải công chứng, chứng thực.

Về chủ thể giao kết: Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, người nhận đặt cọc là anh Đ, anh Đ nhận ủy quyền lại từ Ông Trần Văn Th theo văn bản ủy quyền ngày 11/5/2021 tại Văn phòng Công chứng Chơn Thành. Trước đó ông Th nhận ủy quyền từ Bà Trần Thị B theo hợp đồng ủy quyền ngày 27/4/2021 theo văn bản ủy quyền thì người nhận ủy quyền lại có các quyền của người sử dụng đất gồm: Quản lý, sử dụng, chuyển đổi, đặt cọc, chuyển nhượng, thế chấp....Việc ủy quyền lại được bà B đồng ý nên căn cứ các Điều 562, 564 Bộ luật dân sự thì việc ủy quyền và ủy quyền lại của bà B ông Th là phù hợp với quy định của pháp luật;

Ngoài ra, theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Trần Văn C và Ông Nguyễn Thành N thì anh Đ, ông C và ông N có góp vốn nhận chuyển nhượng thửa đất trên nhưng thỏa thuận cho anh Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có toàn quyền quyết định các quyền của chủ sử dụng đất đối với thửa đất trên. Do đó, chủ thể ký kết hợp đồng đặt cọc có quyền và các bên tham gia ký kết đều có đủ năng lực hành vi dân sự, trên tinh thần tự nguyện, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, hình thức và chủ thể của hợp đồng là phù hợp với quy định tại các Điều 117, 118, 119 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Nội dung hợp đồng:

Các bên lập hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 492 tờ bản đồ số 7 với diện tích 774, 2 m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 13647, cấp ngày 19/4/2021

do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp mang tên Trần Thị B , với giá chuyển nhượng 3.080.000.000đồng. Sau khi thỏa thuận ký kết, ngày 21/10/2021 bà H đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng, bị đơn đã nhận đủ tiền nhưng do anh Đ đồng ý bớt 10.000.000 đồng nên chỉ nhận 290.000.000 đồng. Nội dung hợp đồng ghi rõ quyền và nghĩa vụ của các bên. Như vậy, nội dung của hợp đồng đặt cọc là hợp pháp nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

Tuy nhiên, các bên không thống nhất với các nội dung ghi trong hợp đồng. Cụ thể: bà H cho rằng thửa đất không đúng như cam kết trong hợp đồng đặt cọc, dính quy hoạch và diện tích đất thổ cư chỉ có 50m², nhưng trong hợp đồng đặt cọc ghi rõ là 100 m² đất thổ cư nên yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc và buộc anh Đ phải trả lại tiền cọc, phạt cọc; anh Đ lại cho rằng: Trước khi 02 bên giao kết hợp đồng, thông qua môi giới chị Phương thì anh đã cung cấp đầy đủ các giấy tờ về quyền sử dụng đất và trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi rõ là về diện tích đất thổ cư là 50m², việc trong hợp đồng đặt cọc ghi 100 m² là do người viết hợp đồng chị Phương ghi nhầm.

Xét lời khai của các đương sự dựa trên các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, HĐXX xét thấy:

Trong suốt quá trình giải quyết và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và nguyên đơn bà H khẳng định: Trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc bà đã được phía bên bán cung cấp các giấy tờ về quyền sử dụng đất và phần diện tích đất thổ cư được công nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 50m²; Tuy nhiên, bên bán đã thỏa thuận sẽ chuyển mục đích sử dụng đất thêm 50 m² nữa nên bà mới đồng ý ký hợp đồng đặt cọc. Do đó, trong hợp đồng không thể hiện thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung này phù hợp với nội dung của hợp đồng đặt cọc ghi rõ diện tích đất thổ cư là 100m² và hợp đồng này các bên đều thừa nhận được đọc và ký xác nhận phía dưới. Phía bị đơn và người làm chứng cho rằng do sơ suất nên có sự nhầm lẫn ghi thành 100m² đất ở, lời trình bày này không được nguyên đơn chấp nhận, ngoài lời trình bày ra thì phía bị đơn không có tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh cho lời trình bày của mình nên không có căn cứ để chấp nhận.

- Về nội dung bà H cho rằng thửa đất bị quy hoạch, xét thấy: Theo phiếu cung cấp thông tin ngày 22/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Chơn Th thì: “...căn cứ quy hoạch sử dụng đất năm 2021 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại quyết định số 981/QĐ-UBND ngày 15/4/2021; thửa đất số 492, tờ bản đồ số 7, nằm quy hoạch đất ở, đất trồng cây lâu năm và đất giao thông” và tại trích lục bản đồ địa chính thửa đất (bút lục số 47) ngày 10/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Chơn Th (trích lục này bị đơn khẳng định đã cung cấp cho nguyên đơn trước thời điểm ký kết hợp

đồng đặt cọc ngày 21/10/2021) thể hiện ở phần thông tin quy hoạch ghi rõ: “*Căn cứ bản đồ kế hoạch SĐĐ năm 2021 của huyện Chơn Th (Quyết định số 891/QĐ-UBND ngày 15/4/2021 và QĐ số 2794/QĐ-UBND ngày 09/11/2020) thửa đất thuộc quy hoạch: đất ở, đất trồng cây lâu năm, đất giao thông (mở rộng đường), chưa có thông báo, quyết định thu hồi đất*”. Bị đơn cho rằng thông tin này ông được biết và thông báo cho bà H biết trước khi các bên tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc nhưng theo hợp đồng đặt cọc ngày 21/10/2021 lại có nội dung cam kết của bị đơn: “*Đất thuộc quyền sở hữu của bên A, không có tranh chấp, không quy hoạch, không kê biên, thế chấp, không bị Nhà nước thu hồi giải phóng mặt bằng*”. ...là có sự mâu thuẫn, cho nên việc bà H cho rằng phía bị đơn đã vi phạm cam kết là có cơ sở chấp nhận. Bị đơn là người hoàn toàn có lỗi đối với nội dung cam kết này.

- Về thời gian các bên thỏa thuận để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Nguyên đơn cho rằng do có sự thỏa thuận về việc bị đơn sẽ chuyển mục đích sử dụng đất thêm 50 m² nên trong hợp đồng đặt cọc các bên không ghi nhận cụ thể thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp với tài liệu chứng cứ các bên cung cấp, bị đơn và những người làm chứng cho rằng do chị Phương ghi thiếu nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Như vậy, xét về lỗi thì phía bị đơn hoàn toàn có lỗi nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, các bên đều không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng nên cần tuyên bố hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 21/10/2021 giữa Bà Trần Thị Thanh H và Anh Tăng Tiến Đ là đúng quy định. Do phía bị đơn hoàn toàn có lỗi dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng nên cần buộc bị đơn Anh Tăng Tiến Đ trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận.

[2.3] Xét yêu cầu phạt cọc số tiền 290.000.000 đồng của nguyên đơn Bà Trần Thị Thanh H , HĐXX nhận thấy:

Như đã phân tích ở mục [2.2] thì lỗi dẫn đến không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn do bị đơn nên bị đơn phải có nghĩa vụ thực hiện theo đúng như cam kết trong hợp đồng đã ký kết. Theo nội dung 02 bên ký kết trong hợp đồng đặt cọc thì: “*Sau khi nhận cọc, nếu bên A không bán cho bên B nữa thì phải trả lại tiền cọc và bồi thường cho bên B gấp 02 lần số tiền cọc...*”; Như vậy, yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là có căn cứ, được HĐXX chấp nhận. Do đó, cần sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 21/10/2021 giữa Bà Trần Thị Thanh H và Anh Tăng Tiến Đ , buộc bị đơn anh Đ trả lại số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng nhưng do các bên thừa nhận bớt 10.000.000 đồng nên anh Đ

chỉ phải trả lại số tiền 290.000.000 đồng và có nghĩa vụ bồi thường cho nguyên đơn số tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 290.000.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

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

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Anh Tăng Tiến Đ phải chịu số tiền án phí sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 27.200.000 đồng (*Hai mươi bảy triệu hai trăm nghìn đồng*).

Nguyên đơn Bà Trần Thị Thanh H không phải chịu.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà H không phải chịu. Bị đơn anh Đ phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Anh Tăng Tiến Đ .

Chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hoàng Minh T .

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 20/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Chơn Th , tỉnh Bình Phước.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 143, Điều 144, Điều 147, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ 117, 118, 119 và 328, Điều 427 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Trần Thị Thanh H .

2. Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 21/10/2021 giữa Bà Trần Thị Thanh H và Anh Tăng Tiến Đ để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 492 tờ bản đồ số 7 với diện tích 774,2 m² tọa lạc tại ấp 3, thị trấn Ch, huyện Ch, tỉnh Bình Phước đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS13647, cấp ngày 19/4/2021 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp mang tên Bà Trần Thị B .

3. Buộc bị đơn Anh Tăng Tiến Đ trả lại số tiền đặt cọc 290.000.000 đồng (Hai trăm chín mươi triệu đồng) cho Bà Trần Thị Thanh H .

4. Bị đơn Anh Tăng Tiến Đ có nghĩa vụ bồi thường cho bà H số tiền tương ứng giá trị tài sản đặt cọc 290.000.000 đồng (Hai trăm chín mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn Anh Tăng Tiến Đ phải chịu số tiền 27.200.000 đồng (Hai mươi bảy triệu hai trăm ngàn đồng).

- Nguyên đơn Bà Trần Thị Thanh H không phải chịu. Hoàn trả lại cho bà H số tiền tạm ứng án phí 14.300.000 đồng (mười bốn triệu ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng số 11584 ngày 15/11/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Chơn Th .

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.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Tăng Tiến Đ phải chịu số tiền 300.000 đồng được trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng anh Đ đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0011892 ngày 14/7/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Chơn Th , tỉnh Bình Phước.

Nguyên đơn Bà Trần Thị Thanh H không phải chịu, hoàn trả lại cho bà H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0011894 ngày 15/7/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Chơn Th , tỉnh Bình Phước.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Tòa án ND huyện Chơn Th;
- VKSND huyện Chơn Th;
- Chi Cục THADS huyện Chơn Th ;
- Lưu hồ sơ vụ án, VT.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Nga

