

Bản án số 163/2023/DS-PT

Ngày 15/9/2023

“V/v: Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

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

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm

Ông Cao Xuân Long

-Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Lát –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:
Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 15/9/2023, 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 134/2023/TLPT-DS ngày 5 tháng 7 năm 2023, về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 159/2023/QĐPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2023; Quyết định hoãn xét xử phúc thẩm số 173/2023/QĐPT-DS ngày 15/8/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Hải T, sinh năm 1988; Địa chỉ: tổ 1 ấp An Điền, xã Lộc An, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thanh P, sinh 1975; Địa chỉ: tổ 8 ấp Hội Mỹ, xã Phước Hội, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* bà Đỗ Thị Đ, sinh 1977; Địa chỉ: tổ 8 ấp Hội Mỹ, xã Phước Hội, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (vắng mặt)

+*Người đại diện theo ủy quyền của ông Phong, bà Châu là:* ông Lưu Quang Ngọc, sinh 1978; Địa chỉ: Số 55 Nguyễn Tất Thành, phường Phước Nguyên, tp Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (có mặt). (Văn bản ủy quyền ngày 20/3/2023).

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Thanh P, sinh 1975 (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện, tại các bản khai và tại phiên tòa nguyên đơn bà Tâm trình bày:* Ngày 22/3/2022 bà Nguyễn Thị Hải T và ông Nguyễn Thanh P ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất đối với diện tích 230m² (gồm 100m² đất ở và 130m² đất trồng cây) thuộc một phần của thửa 552 tờ bản đồ số 25 xã Phước Hội, huyện Đất Đỏ. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 520373 do UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 29-8-2014 cho ông Nguyễn Thanh P bà Đỗ Thị Đ đứng tên với giá chuyển nhượng 1.000.000.000đ và bà Tâm đặt cọc lần 1 vào ngày 22-3-2022 cho ông Phong số tiền 150.000.000đ; hẹn đặt cọc lần 2 vào ngày 22-6-2022 số tiền 250.000.000đ. Số tiền còn lại 600.000.000đ sẽ được thanh toán khi ông Phong hoàn tất thủ tục lên đất thổ cư tách thửa sang tên cho bà Tâm.

Sau khi nhận tiền cọc lần 1 ông Phong hứa đến ngày đặt cọc lần 2 (22-6-2022) sẽ giao giấy tờ xin lên thổ cư đất cho bà Tâm nhưng vào ngày đó bà Tâm đến thì ông Phong không giao cho bà Tâm giấy tờ gì nên bà Tâm có đến UBND xã Phước Hội để tìm hiểu thì được biết ông Phong không làm thủ tục tách thửa sang tên cho bà Tâm. Do sợ bị gạt nên bà Tâm không giao tiền cọc lần 2 cho ông Phong. Qua nhiều lần trao đổi ông Phong vẫn không tiến hành làm thủ tục tách thửa sang tên để chuyển nhượng đất nên bà Tâm yêu cầu ông Phong trả lại tiền đặt cọc nhưng không được ông Phong đồng ý nên bà Tâm khởi kiện.

Nhận thấy ông Phong vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bà Tâm yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất được ký ngày 22-3-2022 giữa bà Tâm với ông Phong vô hiệu và ông Phong phải trả lại 150.000.000đ đặt cọc cho bà Tâm.

** Tại các bản khai bị đơn ông Nguyễn Thanh P trình bày:* Ông Phong thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá trị chuyển nhượng, số tiền đặt cọc, thông tin thửa đất. Nay theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì phía ông Phong không đồng ý. Vì sau khi nhận đặt cọc lần 1 số tiền 150.000.000đ vào ngày 22/3/2022 của bà Tâm thì ông Phong đến liên hệ cơ quan chức năng làm thủ tục lên thổ cư để đủ điều kiện tách thửa thì được thông báo chưa đến đợt nên không làm. Theo trong hợp đồng đặt cọc ngày 22/6/2022 bà Tâm giao tiền cọc lần 2 là 250.000.000đ nhưng đến hạn bà Tâm không giao. Theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng ngày 22/3/2022 thể hiện “ Trường hợp bên B (bà Tâm) không đúng hạn theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A (ông Phong)”. Do vậy ngày 22/6/2022 bà Tâm không giao cho ông Phong tiền đặt cọc lần 2 nên bà Tâm đã vi phạm hợp đồng. Nay theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Phong đồng ý tuyên bố Hợp đồng đặt cọc giữa bà Tâm với ông Phong vô hiệu, ông Phong không đồng ý trả lại số tiền 150.000.000đ đặt cọc cho bà Tâm.

** Tại các bản khai Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Đ trình bày:* bà Châu là vợ của ông Nguyễn Thanh P, diện tích đất 631,7m² thuộc thửa 552 tờ bản đồ số 25 xã Phước Hội là tài sản chung của vợ chồng bà Châu ông Phong. Việc ông Phong ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất 230m² thuộc một phần của thửa đất nêu trên và nhận tiền cọc của bà Tâm thì bà Châu có biết. Bà Châu không tham gia ký tên vào việc đặt cọc vì đồng ý cho ông Phong đứng ra nhận cọc và

khi nào công chứng chuyển nhượng bà Châu sẽ ký tên. Bà Châu đồng ý theo lời trình bày và yêu cầu của ông Phong.

**/Tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 14/4/2023 của Tòa án nhân dân Đất Đỏ; Đã áp dụng các quy định của pháp luật. Tuyên xử:*

+Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (không công chứng) ngày 22/3/2022 được ký giữa bà Nguyễn Thị Hải T với ông Nguyễn Thanh P vô hiệu.

+Ông Nguyễn Thanh P và bà Đỗ Thị Đ có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Hải T số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

**/Ngày 27/4/2023 bị đơn ông Phong có đơn kháng cáo bản án, với nội dung: Đề nghị tòa phúc thẩm xét xử bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.*

**/Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Một số đương sự vắng mặt Tòa án đã tổng 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: Hợp đồng đặt cọc vô hiệu ngay từ khi ký kết, diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng không thể tách thửa được theo quy định tại Quyết định 15/2021/QĐ/UBND ngày 20/9/2021 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. 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 tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Phong 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:

Ông Phong và bà Châu là vợ chồng cùng đứng tên hợp pháp quyền sử dụng đất có diện tích 631.7m² (trong đó có 50m² đất ở) còn lại là đất trồng cây) đã được cấp giấy CNQSD đất số BR 520373 cấp ngày 29/8/2014.

Ngày 22/3/2022 ông Phong ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc lần 1 để chuyển nhượng diện tích đất 230m² (trong đó có 100m² đất ở) cho bà Tâm.

Việc ông Phong ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 230m² (trong đó có 100m² đất ở cho bà Tâm là không đúng với thực tế diện tích đất ông Phong được cấp đất ở là 50m²)

Ông Phong chuyển nhượng cho bà Tâm 230m² thì diện tích đất còn lại của ông Phong là 401,7m² cũng không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định 15/2021/QĐ/UBND ngày 20/9/2021 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Do đó ông Phong không thể chuyển nhượng diện tích đất 230m² (trong đó có 100m² đất ở) cho bà Tâm được và cũng không thể tách thửa cho bà Tâm được.

Nên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất ngày 22/3/2022 được ký kết giữa ông Phong với bà Tâm vô hiệu ngay từ khi ký kết, cả hai bên biết đất không thể tách thửa chuyển nhượng được nhưng vẫn ký kết hợp đồng đặt cọc là do lỗi cả hai bên nên không bên nào bồi thường thiệt hại cho bên nào và trả lại cho nhau những gì đã nhận, là phù hợp với quy định tại Điều 122, 123, 130 Bộ luật dân sự, do đó hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất ngày 22/3/2022 được ký kết giữa ông Phong với bà Tâm vô hiệu và ông Phong phải trả lại cho bà Tâm số tiền cọc đã nhận 150.000.000đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên xử buộc ông Phong phải trả lại cho bà Tâm số tiền cọc 150.000.000đ là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về án phí sơ thẩm: Căn cứ Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí tòa án.

+ Bà Nguyễn Thị Hải T không phải chịu và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 7.500.000đ theo biên lai thu tiền số 010138 ngày 15/01/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ.

+ Ông Nguyễn Thanh P và bà Đỗ Thị Đ phải chịu án phí 300.000 đồng và 7.500.000 đồng án phí có giá ngạch. Tổng cộng là 7.800.000 đồng.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí tòa án.

Do kháng cáo không được Tòa án chấp nhận nên bị đơn ông Phong phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận: Không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án 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 Nguyễn Thanh P. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 14/4/2023 của Tòa án nhân dân Đất Đỏ, như sau:

Áp dụng: Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 120, 122, 213; 328, 398, 408, Bộ luật Dân sự; Điều 167, 188 Luật đất đai; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326/UBTVQH14 về án phí, lệ phí tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hải T về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất” đối với ông Nguyễn Thanh P.

2. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 22/3/2022 được ký giữa bà Nguyễn Thị Hải T với ông Nguyễn Thanh P, vô hiệu.

3. Ông Nguyễn Thanh P và bà Đỗ Thị Đ có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Hải T số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 02 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị Hải T được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 7.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số 010138 ngày 15/01/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ.

+ Ông Nguyễn Thanh P và bà Đỗ Thị Đ phải chịu 7.800.000 đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phong phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0010248 ngày 27/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ. Ông Phong đã nộp đủ.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành 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 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, 7a, 7b và Điều 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. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 15/9/2023.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND h. Đất Đỏ;
- THADS h. Đất Đỏ;
- Dương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trịnh Hoàng Anh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Các thẩm phán Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Cao Xuân Long

Trương Văn Tâm

Trịnh Hoàng Anh

