

Bản án số: 73/2020/DS-PT
Ngày 13-5-2020
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 DƯƠNG

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

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

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài;

Bà Lê Thị Kim Anh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 65/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 02 năm 2020 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 142/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 76/2020/QĐPT-DS, ngày 02 tháng 3 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hồ Văn S, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp 3, xã B, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Huy Đức, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 1101/14/6, đường Lê Hồng Phong, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền ngày 24/6/2019).

- Bị đơn: Ông Vũ Khắc B, sinh năm 1952; địa chỉ: Số 157, đường Lý Thường Kiệt, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung, sinh năm 1984; địa chỉ liên lạc: Công ty Luật B.C.M, Tầng 19, Tòa nhà B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền ngày 17/02/2020).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phan Thị Hồng N, sinh năm 1954;

2. Ông Vũ Tiến D, sinh năm 1975;

3. Bà Vũ Thị Kim C, sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ: Số 157, đường Lý Thường Kiệt, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Nguyễn Thanh P, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 157, đường Lý Thường Kiệt, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

5. Ông Nguyễn Hoàng S1, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ 7, ấp 3, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Lê Văn H, sinh năm 1954; hộ khẩu thường trú: Số 158, Tổ 4, Ấp 5, xã V, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Trương Văn C1, sinh năm 1966; hộ khẩu thường trú: Tổ 6, Ấp 5, xã V, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Nguyễn Quốc D1; địa chỉ: Số 149, khu phố 8, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Vũ Khắc B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 29/3/2019, bản tường trình ngày 23/5/2019 và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Hồ Văn S và người đại diện hợp pháp trình bày

Ngày 18/8/2018, ông Hồ Văn S ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Vũ Khắc B để nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 28.894m², thuộc thửa số 27, tờ bản đồ 45, tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 350630, số vào sổ 00061 QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 14/7/2000 cho hộ ông Vũ Khắc B. Hợp đồng đặt cọc có nội dung như sau: Giá chuyển nhượng 34.900.000.000 đồng; đặt cọc lần 1 là 2.000.000.000 đồng vào ngày 18/8/2018, đặt cọc lần 2 là 10.000.000.000 đồng vào ngày 18/9/2018; trong thời gian 60 ngày kể từ ngày đặt cọc (18/8/2018) đến ngày 18/10/2018 hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; sau khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng, ông B phải giao hồ sơ cho ông S để tiến hành làm thủ tục sang tên, còn ông S phải thanh toán số tiền còn lại cho ông B; trường hợp ông B không cung cấp giấy tờ liên quan đến thửa đất hoặc biết thửa đất đang bị tranh chấp hoặc thay đổi ý kiến không tiếp tục chuyển nhượng thì phải bồi thường tiền cọc cấp đôi cho ông S; nếu ông S thay đổi ý kiến không tiếp tục chuyển nhượng đất sẽ mất cọc. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông S đã đặt cọc cho ông B số tiền là 2.000.000.000 đồng và ông B cam kết diện tích đất chuyển nhượng thực tế đúng với diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông S thực hiện thủ tục tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B để tiến hành đo đạc lại và được biết diện tích đất thực tế chỉ còn khoảng 22.000m², giảm hơn 6.894m² so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông S đã trao đổi với ông B để thỏa thuận lại giá chuyển nhượng theo diện tích đo đạc thực tế nhưng ông B không đồng ý và không có thiện chí trong việc ký hợp đồng chuyển nhượng.

Do đó, ông S khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/8/2018 được ký kết giữa ông Vũ Khắc B và ông Hồ Văn S; yêu cầu ông B trả lại cho ông S số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng.

Tại bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Vũ Khắc B và người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 18/8/2018, ông Trương Văn C1 và ông Lê Văn H có giới thiệu ông Hồ Văn S đến nhà để mua phần đất trên, khi đến ông B có nói với ông S bán toàn bộ diện tích đất theo khuôn viên hàng rào, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 35.000.000.000 đồng, bên mua làm thủ tục giấy tờ nên ông B bớt lại 100.000.000 đồng, còn lại 34.900.000.000 đồng, mặc dù trong hợp đồng không ghi nhưng ông B nói “*đo dư thì hưởng, đo thiếu thì bên mua chịu*”, ông S không có ý kiến gì. Ông S đã đặt cọc cho ông B số tiền 2.000.000.000 đồng. Sau đó, ông B và ông S đã đến nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B để tiến hành đo đạc đối với diện tích chuyển nhượng. Đến lần đặt cọc lần 2 vào ngày 18/9/2018 với số tiền 10.000.000.000 đồng, ông S đã không đến đặt cọc tiền cho ông B như thỏa thuận, ông B có gọi cho ông S nhiều lần đến để đặt cọc nhưng không liên lạc được. Để tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần đất trên cho ông S, ông B đã nhờ Văn phòng Thừa phát lại quận Bình Tân lập vi bằng để giao thông báo thời gian ký kết và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm bằng chứng. Việc ông S không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc là lỗi của ông S. Do đó, ông B đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/8/2018 được ký kết giữa ông B và ông S nhưng ông B không đồng ý trả cho ông S số tiền 2.000.000.000 đồng do người vi phạm thỏa thuận là ông S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Hồng N, bà Vũ Thị Kim C và ông Vũ Tiến D do bà Nguyễn Thị Mỹ D làm đại diện trình bày: Thống nhất với ý kiến của đại diện bị đơn.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/6/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng S1 trình bày:

Ngày 30/8/2018, ông Hồ Văn S và ông Nguyễn Hoàng S1 đã ký văn bản thỏa thuận chuyển nhượng đất đối với diện tích đất 28.894m², thuộc thửa số 27, tờ bản đồ 45, tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 350630, sổ vào sổ 00061 QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Vũ Khắc B ngày 14/7/2000. Sau khi hai bên ký văn bản thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 30/8/2018, ông S1 đã đặt cọc cho ông S số tiền 1.000.000.000 đồng. Hiện nay giữa ông S và ông B phát sinh tranh chấp, ông S1 sẽ tự thỏa thuận với ông S đối với số tiền ông S1 đã đặt cọc cho ông S, nếu hai bên không thỏa thuận được thì ông S1 sẽ khởi kiện ông S thành vụ án khác. Đối với tranh chấp giữa ông S và ông B, ông S1 không có ý kiến gì nên ông xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh P đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt và cũng không có văn bản ý kiến gửi cho Tòa án.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, người làm chứng là ông Lê Văn H và ông Trương Văn C1 khai: Ông H và ông C1 đã giới thiệu cho ông Hồ Văn S nhận chuyển nhượng phần diện tích đất 28.894m², thuộc thửa số

27, tờ bản đồ 45, tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương. Ông H và ông C1 chỉ biết giữa ông S và ông B thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 35.000.000.000 đồng, mọi thủ tục giấy tờ do bên mua thực hiện nên ông B bớt cho ông S 100.000.000 đồng, còn lại là 34.900.000.000 đồng, phía ông S đã đặt cọc cho ông B số tiền 2.000.000.000 đồng vào ngày 18/8/2018. Ông C1 và ông H có nghe ông B nói với ông S là do sổ đất cũ nên khi đo đạc ra nếu dư thì hưởng mà thiếu thì chịu nhưng ông C1 và ông H không nghe nói dư hay thiếu trong khoảng bao nhiêu. Đến nay, ông H và ông C1 cũng không biết nguyên nhân tại sao giữa ông S và ông B đã xảy ra tranh chấp mà chỉ nghe ông B nói lại là đến ngày đặt cọc lần 2 nhưng ông S không đặt cọc tiếp.

Tại bản tự khai ngày 04/11/2019, người làm chứng ông Nguyễn Quốc D1 khai: Ông D1 là con rể của ông Vũ Khắc B. Vào ngày 18/8/2018, ông D1 cùng với ông B, ông C1, ông H và ông S có đến khu đất tại thị xã T để xem đất. Tại đây, ông B có chỉ khu đất này và nói “tôi bán toàn bộ diện tích đất trong hàng rào này với giá 35 tỷ đồng”. Ông S có hỏi diện tích bao nhiêu thì ông B nói không biết vì đất đã được cấp sổ đã lâu và chưa đo đạc lại, nếu đo ra dư thì bên mua hưởng, còn thiếu thì bên mua chịu. Sau khi các bên xem đất xong thì về nhà ông B tại phường Phú Lợi, thành phố T, tỉnh Bình Dương để lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm lập hợp đồng đặt cọc có ông D1, ông S, ông B, con trai ông B là Vũ Tiến D, ông H, ông C1 và một người khác ông S dẫn theo. Toàn bộ nội dung trong hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 18/8/2018 giữa ông Vũ Khắc B và ông Hồ Văn S là do ông D1 viết. Do sổ đất cấp cho ông B đã cấp từ lâu nên hai bên thống nhất chuyển nhượng phần đất thực tế trong hàng rào chứ không biết diện tích cụ thể nên phần diện tích chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc là để trống.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 142/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn về việc hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/8/2018 được ký kết giữa ông Vũ Khắc B và ông Hồ Văn S để chuyển nhượng phần đất diện tích 28.894m², thuộc thửa số 27, tờ bản đồ 45, tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q350630, sổ vào sổ 00061 QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Vũ Khắc B ngày 14/7/2000.

2. Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn S đối với bị đơn ông Vũ Khắc B.

Buộc ông Vũ Khắc B có trách nhiệm trả lại cho ông Hồ Văn S số tiền cọc 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

- Tiếp tục duy trì Biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2019/QĐ-BPKCTT ngày 28 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố T.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 04/12/2019, bị đơn ông Vũ Khắc B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu hủy bản

án sơ thẩm do vi phạm về thẩm quyền. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Chứng cứ có trong hồ sơ vụ án chưa đủ căn cứ xác định diện tích đất có thiếu hay không so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp để xác định lỗi của các bên. Đồng thời, để việc xác minh, thu thập chứng cứ được thuận lợi thì Tòa án nơi có bất động sản giải quyết vụ án. Do cấp sơ thẩm có những vi phạm trên nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng trong vụ án có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt nên căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ông S khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/8/2018 được ký kết giữa ông Vũ Khắc B và ông Hồ Văn S; yêu cầu ông B trả lại cho ông S số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng. Ông B thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/8/2018 nhưng không đồng ý trả tiền cọc cho ông S vì ông S là người vi phạm hợp đồng.

[2.2] Tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định, đặt cọc là một biện pháp đảm bảo để giao kết thực hiện hợp đồng. 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.

[2.3] Tại khoản 2, 3 Điều 351 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định, trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ do sự kiện bất khả kháng thì không phải chịu trách nhiệm dân sự, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác; bên có nghĩa vụ không phải chịu trách nhiệm dân sự nếu chứng minh được nghĩa vụ không thực hiện là hoàn toàn do lỗi của bên có quyền.

[2.4] Như vậy, để có căn cứ giải quyết về tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông S và ông B, đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Tòa án phải thu thập làm rõ: Vì sao không thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông B? Việc không thực hiện giao kết hợp đồng đó có thuộc trường hợp bất khả kháng, yếu tố khách quan hay do lỗi của ai? Mặt khác, để việc xác minh, thu thập chứng cứ được thuận lợi thì Tòa án nhân dân thụ lý, giải quyết tranh chấp này là Tòa án nơi có bất động sản liên quan đến hợp đồng đặt cọc giải quyết. Trong vụ án này, bất động sản liên quan đến hợp đồng đặt cọc là quyền

sử dụng đất thuộc thửa số 27, tờ bản đồ 45, tọa lạc tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương nên Tòa án nhân dân huyện B có thẩm quyền thụ lý, giải quyết vụ án.

[3] Từ những nhận định trên, nhận thấy Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương thụ lý vụ án là không đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 34, 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Do đó, kháng cáo của bị đơn có căn cứ chấp nhận. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có căn cứ. Do đó, cần hủy Bản án sơ thẩm số 142/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố T giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung, khi lại quyết lại vụ án Tòa án cấp sơ thẩm cần xem xét đến thẩm quyền thụ lý, giải quyết vụ án.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 148; khoản 3 Điều 308; Điều 310; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Vũ Khắc B.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 142/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vũ Khắc B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS TP. T;
- TAND TP. T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc

