

Bản án số: 149/2024/DS- PT

Ngày: 09/7/2024

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Triệu Thị Luyện.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hà Giang, bà Phạm Thị Chuyên

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Anh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Lương Thất Tùng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 09/7/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 76/2024/TLPT-DS ngày 07/5/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 139/2024/QĐ-PT ngày 12/6/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 185/2024/QĐ-PT ngày 27/6/2024 giữa:

Nguyên đơn: Anh Hoàng Văn C, sinh năm 1978 (có mặt)

HKTT: Thôn V, xã V, huyện V, tỉnh Bắc Giang.

Địa chỉ nơi ở: Khu dân cư T, thị trấn B, huyện V, tỉnh Bắc Giang.

Bị đơn: Anh Lê Văn V, sinh năm 1986 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Hoàng Thị T, sinh năm 1978 (vắng mặt)

HKTT: Thôn V, xã V, huyện V, tỉnh Bắc Giang.

Địa chỉ nơi ở: Khu dân cư T, thị trấn B, huyện V, tỉnh Bắc Giang.

2. Anh Không Minh H, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Đ xã Đ, thành phố B, Bắc Giang.

* *Người kháng cáo:* Anh Lê Văn V, sinh năm 1986 – là bị đơn (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh **Hoàng Văn C** trình bày:

Anh và anh **Không Minh H** là anh em chơi với nhau từ nhiều năm và cùng làm nghề môi giới bất động sản. Tháng 11/2021, anh có nhờ anh **H** đứng ra đặt cọc với anh **Lê Văn V** để nhận chuyển nhượng thửa đất số 17N07, diện tích 80m², địa chỉ **thôn Đ, xã Q, huyện V, tỉnh Bắc Giang** và được anh **H** đồng ý. Ngày 21/11/2021, anh và anh **H** gặp anh **V** tại **thành phố B**, anh **V** và anh **H** làm giấy đặt cọc, anh **V** nhận đủ số tiền đặt cọc 300.000.000đồng, đây là tiền của anh. Theo thoả thuận trong giấy đặt cọc thì đến ngày 23/11/2021, các bên ra **Văn phòng C2** để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 23/11/2021, anh, anh **H** và anh **V** có mặt tại **Văn phòng C2** thì công chứng viên nói đất mới trúng đấu giá chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chỉ có chị **Nguyễn Thị C1**, sinh năm 1981, địa chỉ **số nhà E, phố C, xã D, thành phố B** (là người trúng đấu giá) mới đi nộp tiền hoặc chị **C1** uỷ quyền cho người khác đi nộp thay chứ chưa làm được hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, anh **V** và anh thống nhất làm lại hợp đồng đặt cọc (chuyển cọc từ giấy viết của anh **H** và anh **V** ngày 21/11/2023) ghi tên anh là bên đặt cọc, anh **H** có ký vào giấy là người làm chứng, trong đó có nội dung hẹn 10 ngày (từ 23/11/2021 đến 03/12/2021) hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Khi đó anh **V** thu lại giấy đặt cọc giữa anh **H** và anh **V** nên anh và anh **H** không có để giao nộp cho Toà án. Đến ngày 03/12/2021, thửa đất vẫn chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, anh yêu cầu Toà án căn cứ vào hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/11/2021 để buộc anh **V** phải trả cho vợ chồng anh số tiền đặt cọc 300.000.000đồng và tiền phạt cọc 300.000.000 đồng, tổng là 600.000.000 đồng.

Đối với hợp đồng đặt cọc giữa anh **H** và anh **V** lập ngày 21/11/2021 đã được chuyển cọc sang hợp đồng ngày 23/11/2021 giữa anh và anh **V** nên anh không yêu cầu xem xét, giải quyết đối với hợp đồng ngày 21/11/2021.

Bị đơn anh **Lê Văn V** trình bày:

Anh có quen biết với chị **Nguyễn Thị C1**, sinh năm 1981, địa chỉ **số nhà E, phố C, xã D, thành phố B**. Tháng 11/2021, chị **C1** uỷ quyền cho anh tìm khách để chuyển nhượng thửa đất số 17N07, diện tích 80m², địa chỉ **thôn Đ, xã Q, huyện V, tỉnh Bắc Giang** (chị **C1** mới đấu giá trúng thửa đất này). Ngày 21/11/2021, anh **Hoàng Văn C** và anh **Không Minh H** có đến gặp anh để đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất số 17N07. Sau khi thống nhất giá chuyển nhượng là 3.890.000.000đồng, thoả thuận ngày 23/11/2023 thì ký kết hợp đồng chuyển nhượng, các bên đều biết rõ đất vừa trúng đấu giá nên thống nhất là làm thủ tục

ủy quyền cho anh H để nộp tiền, nộp thuế vào Nhà nước để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thay chị C1, sau đó hai bên mới ký hợp đồng chuyển nhượng. Anh và anh H ký hợp đồng đặt cọc, anh nhận đủ số tiền cọc 300.000.000đồng do anh H và anh C giao.

Đến ngày 23/11/2021, anh, anh H, anh C và chị C1 gặp nhau ở Văn phòng C2 để làm thủ tục ủy quyền nhưng anh H và anh C không đồng ý. Lúc này anh C đề nghị chuyển cọc từ anh H sang cho anh C, anh đồng ý nên anh và anh C ký với nhau hợp đồng đặt cọc (không có giao nhận tiền, do chuyển từ tiền cọc của anh H sang anh C), anh xác nhận hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/11/2021 do anh C giao nộp đúng là hợp đồng ký kết giữa anh và anh C (có anh H ký chứng kiến). Việc ký kết hợp đồng giữa anh và anh C là hoàn toàn tự nguyện, nội dung thoả thuận đã thể hiện rõ trong hợp đồng.

Anh và anh C ký kết hợp đồng đặt cọc là để đặt cọc cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 17N07, cụ thể là hẹn trong thời gian 10 ngày từ ngày 23/11/2021 đến ngày 03/12/2021 thì ký kết hợp đồng chuyển nhượng, nhưng hai bên không ký được là do anh C không nộp tiền, nộp thuế vào Nhà nước để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trong hợp đồng ghi rõ nội dung “Kênh và tiền cọc của Nhà nước”). Do đó hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lỗi là do anh C. Nay anh C cho rằng khi ký hợp đồng đặt cọc không biết đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng.

Khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 23/11/2021, anh đã thu lại hợp đồng đặt cọc ngày 21/11/2021 giữa anh và anh H, tuy nhiên do giữ không cẩn thận, anh đã làm mất hợp đồng này nên anh không có để giao nộp cho Tòa án. Nay anh nhất trí với ý kiến, yêu cầu của anh C, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án căn cứ vào hợp đồng ngày 23/11/2021, không đề nghị xem xét đối với hợp đồng ngày 21/11/2021.

Anh C yêu cầu anh phải trả số tiền đặt cọc 300.000.000đồng và tiền phạt cọc 300.000.000đồng, tổng là 600.000.000đồng. Anh xác nhận có nhận tiền cọc 300.000.000 đồng, có ký hợp đồng đặt cọc, song hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lỗi do anh C, trước khi ký hợp đồng đặt cọc anh C biết thửa đất mới trúng đất giá, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh C.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Thị T trình bày:

Chị là vợ của anh Hoàng Văn C, chị có biết việc anh C khởi kiện anh Lê Văn V đòi tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chị nhớ là vào tháng 11/2021, anh C có nói chuyện với chị về việc anh C đặt cọc cho anh V 300.000.000 đồng để mua đất, cụ thể mua lô đất nào, ở đâu thì chị không nhớ.

Chị xác định số tiền anh C đặt cọc cho anh V là tài sản chung của vợ chồng chị, chị nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh C, yêu cầu Toà án buộc anh V phải thanh toán trả cho vợ chồng chị số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc 300.000.000đồng, tổng là 600.000.000đồng. Về các nội dung khác liên quan đến vụ án, chị hoàn toàn nhất trí với ý kiến của anh C.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Không Minh H trình bày:

Anh và anh C là anh em chơi với nhau từ nhiều năm và cùng làm nghề môi giới bất động sản. Trước khi có sự việc đặt cọc giữa anh C và anh Lê Văn V thì anh không biết anh V.

Anh nhớ vào khoảng ngày 21/11/2021, anh C và anh gặp anh V tại thành phố B, lý do gặp là anh C nhờ anh đứng ra đặt cọc với anh V mua thửa đất số 17N07, diện tích 80m², địa chỉ thôn Đ, xã Q, huyện V, tỉnh Bắc Giang do anh V là chủ sử dụng. Anh nhận lời hộ anh C nên anh và anh V làm giấy đặt cọc, anh V nhận đủ số tiền đặt cọc 300.000.000đồng, đây là tiền của anh C. Khi đó anh thấy anh V bảo là đất của anh V, về việc thửa đất số 17N07 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các nội dung khác anh không biết. Theo thoả thuận trong giấy đặt cọc thì đến ngày 23/11/2021, các bên ra Văn phòng C2 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 23/11/2021, anh, anh C và anh V có mặt tại Văn phòng C2 thì công chứng viên nói đất mới trúng đấu giá chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chỉ có chị Nguyễn Thị C1 (là người trúng) mới đi nộp tiền hoặc chị C1 uỷ quyền cho người khác đi nộp thay chứ chưa làm được hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, anh V, anh C thống nhất làm lại hợp đồng đặt cọc ghi tên anh C là bên đặt cọc, anh có ký vào giấy là người làm chứng, trong đó có nội dung hẹn 10 ngày (từ 23/11/2021 đến 03/12/2021) hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Khi đó anh V thu lại giấy đặt cọc giữa anh và anh V nên anh không có để giao nộp cho Toà án.

Việc anh ký hợp đồng đặt cọc ngày 21/11/2021 với anh V là do anh C nhờ, bản thân anh không có quyền lợi gì nên anh không đưa ra yêu cầu. Nay giữa anh C và anh V xảy ra tranh chấp, anh đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài những nội dung trên, anh không biết gì khác về sự việc đặt cọc giữa anh C và anh V.

Với nội dung nêu trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 27/3/2024 của Toà án nhân dân huyện Lạng Giang đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 123, Điều 131, Điều 328, Điều 408, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy

ban thường vụ Quốc hội quy định về miễn, giảm, mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử :

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Văn C. Buộc anh Lê Văn V phải thanh toán trả cho anh Hoàng Văn C, chị Hoàng Thị T số tiền đặt cọc 300.000.000đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Văn C về việc buộc anh Lê Văn V phải trả số tiền phạt cọc 300.000.000đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/4/2024 bị đơn anh Lê Văn V nộp đơn kháng cáo, nội dung kháng cáo đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Văn C.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn – anh C giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày: Lý do yêu cầu anh V trả lại tiền cọc vì anh V không phải là người trúng đấu giá đất, không có giấy tờ gì, diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên không tiếp tục thực hiện được hợp đồng đặt cọc

Bị đơn – anh V giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm vì giao dịch giữa anh và anh C là giao dịch dân sự, anh C là người vi phạm thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc nhưng nay lại đòi tiền nên anh không đồng ý.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:

- Về việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp phúc thẩm: Các Thẩm phán thành viên Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ và đúng các thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành nội quy phiên tòa và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng.

- Về việc giải quyết vụ án: Sau khi đánh giá lời trình bày của các đương sự, các tài liệu, chứng cứ và phân tích những tình tiết của vụ án, Kiểm sát viên xác định Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả 300.000.000đồng tiền đặt cọc, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả 300.000.000đồng tiền phạt cọc là có căn cứ. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của anh Lê Văn V, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân huyện L.

+ Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Lê Văn V phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của anh **Lê Văn V** làm trong thời hạn, theo đúng quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên là đơn kháng cáo hợp lệ. Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết đơn kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ là có căn cứ theo Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh **V** đề nghị triệu tập chị **Nguyễn Thị C1** đến phiên tòa. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án, Tòa sơ thẩm đã tiến hành lấy lời khai của chị **C1**, chị **C1** xác định không liên quan gì đến việc tranh chấp giữa anh **C** và anh **V**. Do vậy, yêu cầu của anh **V** là không cần thiết nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3] Xét nội dung kháng cáo của anh **Lê Văn V**:

Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm các đương sự đều trình bày ngày 23/11/2021 có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Anh **V** xác nhận có nhận số tiền cọc của anh **C** là 300.000.000đồng.

Xét thấy, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc ký hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện, trước khi ký kết các bên đều biết rõ thửa đất số 17N07 là đất mới trúng đấu giá, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn ký kết, thực hiện là vi phạm quy định tại Điều 188 Luật đất đai. Do vậy, căn cứ Điều 188 Luật đất đai, Điều 123 Bộ luật Dân sự xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 23/11/2021 giữa anh **Lê Văn V** và anh **Hoàng Văn C** bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự thì khi Hợp đồng bị vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tòa án sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả tiền cọc, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, anh **Lê Văn V** không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ nào khác. Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh **Lê Văn V**, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang.

[4] Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, giải quyết các quyết định khác của bản án sơ thẩm mà không có kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh **Lê Văn V** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của anh **Lê Văn V**, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 27/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 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: Anh **Lê Văn V** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0007431 ngày 05/4/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Xác nhận anh **Lê Văn V** đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang
- Chi cục THADS huyện Lạng Giang
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP

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

Triệu Thị Luyện

