

Bản án số:139/2024/DS-PT

Ngày: 18-7-2024

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: Ông Nguyễn Việt Hùng

Các Thẩm phán:

Ông Lê Quang Ninh

Ông Trần Văn Nhum

Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và ngày 18/7/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 147/2023/TLPT ngày 03/10/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 210/2023/QĐPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1966; Địa chỉ cư trú: Tổ 1, ấp B, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông P: Bà Võ Hương D, sinh năm 1993. Địa chỉ: Số 171 đường Trần Phú, KP. N, P. N, TP.T, tỉnh Tây Ninh (có mặt)

Bị đơn: Bà Đỗ Hồng V, sinh năm 1989; Địa chỉ cư trú: KP. Trung Lợi, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà V: Bà Trần Thị Quỳnh N, sinh năm 1996. Địa chỉ: 213 Chu Văn An, P.26, Q. B, TP. Hồ Chí Minh (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà V:

Ông Trần Hữu T, sinh năm 1983 Luật sư thuộc đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: 213 Chu Văn An, P.26, Q. B, TP. Hồ Chí Minh (có mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn bà Đỗ Hồng V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn P và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Bà Võ Hương D trình bày:

Ngày 10/5/2022 giữa ông P và bà V có thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng thửa đất có diện tích 2638,9m² thuộc thửa số 364, thửa 256 tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp Hội Thắng, xã Tân Hiệp, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Giá trị chuyển nhượng là 5.600.000.000 đồng. Ông P đặt cọc cho bà V số tiền 1.000.000.000 đồng. Số tiền còn lại 4.600.000.000 đồng các bên thỏa thuận ngày 25/6/2022 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng sẽ thanh toán hết. Tuy nhiên đến ngày thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng bà V không cung cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhiều lần né tránh không thực hiện theo thỏa thuận mà các bên đã giao kết.

Do đó, ông P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/5/2022 và buộc bà V phải có trách nhiệm trả lại cho ông P số tiền đã nhận cọc là 1.000.000.000 đồng và phải bồi thường số tiền phạt cọc như đã thỏa thuận là 1.000.000.000 đồng.

Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà V phải bồi thường số tiền phạt cọc như đã thỏa thuận là 1.000.000.000 đồng, các yêu cầu khởi kiện còn lại nguyên đơn giữ nguyên, không bổ sung tài liệu chứng cứ nào khác.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đỗ Hồng V là Bà Trần Thị Quỳnh N trình bày:

Bà Đỗ Hồng V và bà Thu (không rõ tên họ và địa chỉ) có quan hệ làm ăn chung, bà V nợ bà Thu số tiền khoảng 1.000.000.000 đồng nên ngày 10/5/2022, bà V và bà Thu lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng thửa đất có diện tích 2638,9m² thuộc thửa số 364, 256 tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp Hội Thắng, xã Tân Hiệp, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Đến ngày 04/7/2022 ông Nguyễn Văn P bất ngờ khởi kiện Tòa án nhân dân thị xã C yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc nêu trên, yêu cầu trả cọc và phạt cọc. Bà V chỉ làm việc với một mình bà Thu mục đích là cản trở tiền làm ăn với nhau, bà V hoàn toàn không biết ông P là ai, không tiến hành giao dịch gì với ông P. Do đó, bà V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 10/5/2022 ký kết giữa ông Nguyễn Văn P và bà Đỗ Hồng V vô hiệu; Buộc bà Đỗ Hồng V có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn P số tiền 1.000.000.000 đồng

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P về việc buộc bà Đỗ Hồng V phải bồi thường cho ông Nguyễn Văn P số tiền 1.000.000.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 28/7/2023 bị đơn bà Đỗ Hồng V có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự giữ nguyên yêu cầu, ý kiến đã trình bày không bổ sung gì thêm; các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Hồng V làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự là hợp lệ nên được chấp nhận.

Sau khi xét xử, trong thời gian nghị án đại diện theo ủy quyền của bị đơn cung cấp đơn yêu cầu xác minh định chỉ của bà Phan Thị Thu Hà. Xét, trong quá trình xét xử phúc thẩm HĐXX đã hoãn phiên tòa và tạm ngừng phiên tòa nhiều lần để các bên đương sự cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình nhưng không ai cung cấp được. Do vậy, yêu cầu này không có căn cứ chấp nhận.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Hồng V, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 10/5/2022 (bút lục 03) do phía nguyên đơn cung cấp là bản được đề can bằng giấy than, có dấu lăn tay của phía bên bán và dấu lăn tay của người làm chứng. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm nguyên đơn không cung cấp Hợp đồng đặt cọc bản gốc, tại cấp phúc thẩm Tòa án đã nhiều lần yêu cầu phía nguyên đơn, bị đơn cung cấp bản gốc Hợp đồng đặt cọc nhưng nguyên đơn không cung cấp được, bị đơn cho rằng bản gốc do bà Thu cất giữ. Do hợp đồng đặt cọc là căn cứ duy nhất để nguyên đơn khởi kiện nhưng bản

Hợp đồng đặt cọc này là bản được đề can bằng giấy than nên hiện tại các dòng chữ viết lên đã bị mờ, không đọc được chữ. Hội đồng xét xử không đủ căn cứ để xem xét.

Tuy nhiên, quá trình xét xử phía bị đơn có yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định nội dung trong hợp đồng đặt cọc, thì tại Kết luận giám định số 2167/KL-KTHS ngày 07/5/2024 của Viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh Bộ Công an đã xác định bên bán bà Đỗ Hồng V và bên mua ông Nguyễn Văn P đã lập hợp đồng đặt cọc ngày 10/5/2022 đối với thửa đất 364, 256; diện tích 2638,9m² tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp Hội Thắng, xã Tân Hiệp, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Giá chuyển nhượng 5.600.000.000 đồng. Lần 1 ngày 10/05/2022 đặt cọc 1.000.000.000 đồng; lần 2 ngày 25/06/2022 sau khi bên B hoàn tất các thủ tục và ký văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thông tin cho bên B tại Văn phòng công chứng có thẩm quyền thì bên B có trách nhiệm thanh toán số tiền 4.600.000.000 đồng. Phía cuối văn bản đại diện bên bán bên A trên mẫu cần giám định (ký hiệu A) với dấu vân tay ghi họ tên Đỗ Hồng V trên mẫu so sánh (ký hiệu M) là dấu vân tay cùng một người. Do đó, Hợp đồng đặt cọc ngày 10/5/2022 này có cơ sở để xem xét.

Bà V cho rằng giữa bà V, ông P không có giao dịch đặt cọc như ông P trình bày mà do bà V, bà Thu cần trừ số tiền làm ăn với nhau 1.000.000.000 đồng nên ngày 10/5/2022 bà V và bà Thu lập hợp đồng đặt cọc nêu trên để nhằm mục đích cân trừ số tiền nợ nhưng bị đơn không cung cấp được thông tin họ tên, địa chỉ cụ thể của bà Thu và cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc bà V giao dịch với bà Thu trong khi hợp đồng đặt cọc lại thể hiện bên mua là ông Nguyễn Văn P.

Mặc dù, người làm chứng bà Lê Thị Diễm Châu xác định khi lập hợp đồng đặt cọc chỉ có bà V với bà Thu không có ông P tham gia giao dịch đặt cọc đối với thửa đất nêu trên và nội dung giao kết hợp đồng này được thực hiện theo ý của bà Thu nhưng bà Châu cũng không cung cấp được thông tin cụ thể về bà Thu để chứng minh cho lời trình bày của mình và tại biên bản lấy lời khai ngày 22/12/2022 (bút lục 38) bà Châu trình bày “...việc mua bán giữa hai bên cụ thể như thế nào tôi không biết.... như vậy lời trình bày của bà Châu cũng không đảm bảo tính khách quan để xác định bà V chỉ giao dịch với bà Thu mà không giao dịch với ông P. Điều này phù hợp với lời trình bày của đại diện ủy quyền ông P khẳng định khi thực hiện giao dịch hợp đồng đặt cọc giữa ông P với bà V thì hợp đồng đặt cọc đã được soạn thảo trước đó. Từ những cơ sở nêu trên Hội đồng xét xử có căn cứ xác định giữa bà V và ông P có giao kết Hợp đồng đặt cọc ngày 10/5/2022.

Xét, thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc thì thửa số 364, thửa 256 tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp Hội Thắng, xã Tân Hiệp, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V. Đến ngày 30/6/2022 bà V mới được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất. Ngày 25/6/2022 là ngày các bên thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà V chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể tiến hành giao dịch chuyển nhượng theo thỏa thuận giữa các bên.

Ông P cũng biết rõ tại thời điểm giao kết đặt cọc bà V không phải là chủ sử dụng đất nhưng vẫn chấp nhận giao dịch nhằm thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, căn cứ vào điểm c khoản 1 điều 117, 118, 122, 123 Bộ luật dân sự năm 2015 thì giao dịch đặt cọc giữa ông P và bà V bị vô hiệu từ thời điểm giao kết nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về số tiền giao nhận với nhau theo hợp đồng đặt cọc ngày 10/5/2022 nguyên đơn ông P cho rằng đã giao cho bà V 1.000.000.000 đồng, bị đơn bà V xác định không nhận tiền của ông P mà số tiền này là cản trừ số tiền còn nợ bà Thu nhưng hiện nay không xác định được nơi cư trú của bà Thu, không có chứng nào khác phủ định số tiền các bên thực hiện giao dịch là cản trừ nợ. Vì vậy, căn cứ nội dung đã thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc cần buộc bà V có trách nhiệm trả lại cho ông P số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng là phù hợp. Đối với giao dịch giữa bị đơn bà V với bà Thu theo lời trình bày của bà V sẽ được giải quyết thành vụ kiện khác khi các bên có tranh chấp.

Đối với yêu cầu buộc bà V bồi thường số tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng: Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông P về việc yêu cầu buộc bà Đỗ Hồng V phải bồi thường số tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng. Việc rút yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là tự nguyện nên cần được xem xét chấp nhận và đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận, giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã C.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước là có căn cứ pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định pháp luật.

[5] Về chi phí giám định: Bị đơn bà Đỗ Hồng V phải chịu 11.000.000 đồng (mười một triệu đồng), bà V đã thực hiện xong

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Hồng V.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ vào Điều 119; 122, 131, 328, 408 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 điều 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 10/5/2022 ký kết giữa ông Nguyễn Văn P và bà Đỗ Hồng V vô hiệu; Buộc bà Đỗ Hồng V có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn P số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P về việc buộc bà Đỗ Hồng V phải bồi thường cho ông Nguyễn Văn P số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án có cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Đỗ Hồng V phải chịu là 42.300.000 đồng (Bốn mươi hai triệu, ba trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Văn P không phải chịu, ông P được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 36.000.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0011910 ngày 11/8/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Bình Phước;

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Hồng V phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà V đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012440 ngày 15/8/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Bình Phước.

5. Chi phí giám định: Bị đơn bà Đỗ Hồng V phải chịu 11.000.000 đồng (Mười một triệu đồng), bà V đã thực hiện xong.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND, VKSND TX. C;
- Chi cục THADS TX. C;
- Các đương sự;
- Lưu: HSPA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Nguyễn Viết Hùng