

Bản án số: **162/2024/DS-PT**

Ngày: 28-8-2024

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 Văn Thu

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Ninh

Ông Trần Văn Nhum

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Phương Tuyết - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

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

Ngày 28 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 85/2024/TLPT ngày 05/7/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 203/2024/QĐPT-DS ngày 30 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1987; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Tạ Duy V, sinh năm 1985; Địa chỉ: khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước;

- ***Bị đơn:*** Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1981; địa chỉ: thôn B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1985; Địa chỉ: thôn B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Thành K – Luật sư Công ty Luật TNHH MTV T, chi nhánh Bình Phước.

Địa chỉ: 210 quốc lộ 14, khu phố Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước

Do có kháng cáo bị đơn Bà Nguyễn Thị H1 và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và đại diện theo ủy quyền của ông H là ông Tạ Duy V trình bày:

Vào ngày 16/3/2022, giữa ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H1 thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo thỏa thuận ông H nhận chuyển nhượng thửa đất số 314, tờ bản đồ số 47, tại thôn B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, diện tích 417,0m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho bà Nguyễn Thị H1. Số vào sổ cấp GCN: CS003301/CNTN, số phát hành CN 0885337. Giá trị chuyển nhượng là: 1.260.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm sáu mươi triệu đồng). Ông H và bà H1 đã lập hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng, ông H đặt cọc cho bà H1 số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng); hai bên hẹn đến ngày 16/6/2022 sẽ ký hợp đồng và công chứng theo quy định pháp luật. Đến ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H có nhờ cán bộ đo đạc xuống đất để xác định vị trí, ranh mốc đất trước khi công chứng hợp đồng. Sau khi đo đạc thì xác định vị trí thửa đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng, diện tích không đúng như bà H1 cam kết chuyển nhượng cho ông H. Ông H đã gặp bà H1 để yêu cầu bà H1 trả lại tiền đặt cọc nhưng bà H1 không trả. Việc thửa đất không đủ diện tích, vị trí đất như hai bên đã ký kết trong hợp đồng đặt cọc là bà H1 đã vi phạm thỏa thuận nên ông H yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 16/3/2022 giữa ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H1 là vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị H1 phải có nghĩa vụ trả lại cho ông H số tiền đã nhận cọc của ông H là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

- Buộc bà Nguyễn Thị H1 phải bồi thường cho ông H số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Nguyễn Thị H2 trình bày:

Vào ngày 16/3/2022, bà H1 và ông H có thỏa thuận và ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung thỏa thuận được hai bên thảo luận và thống nhất giao kết tại hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16/3/2022 như nguyên đơn đã trình bày như trên. Tuy nhiên, thực tế hiện trạng sử dụng thửa đất số 314, tờ bản đồ số 47, tại thôn B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước; diện tích 417,0m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho bà Nguyễn Thị H1 và theo sơ đồ thửa đất được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giống nhau nhưng khi đo đạc thực tế theo hệ tọa độ chính quy hiện nay thì có sự sai lệch về vị trí thửa đất. Tuy nhiên, tại khu vực bà H1 ở và sử dụng đất thì các hộ giáp ranh đất của tôi cũng bị tình trạng sai lệch vị trí đất thực tế với vị trí đất khi đo đạc theo hệ tọa độ chính quy giống như của tôi. Thực tế hiện nay bà H1 vẫn sử dụng đúng diện tích

đất đã được cấp.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án: tuyên Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 16/3/2022 giữa ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H1 là vô hiệu; Buộc bà Nguyễn Thị H1 phải có nghĩa vụ trả lại cho ông H số tiền đã nhận cọc của ông H là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng). Buộc bà Nguyễn Thị H1 phải bồi thường cho ông H số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) thì bà H1 không đồng ý. Vì vị trí thửa đất có sai lệch không phải là do lỗi của bà H1 mà do sai sót của cơ quan có thẩm quyền quản lý về đất đai. Đồng thời, hiện nay thửa đất này bà H1 đang tiến hành các thủ tục để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cho phù hợp với hiện trạng thửa đất đang sử dụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu buộc bị đơn Bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ trả tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2022, nếu có tranh chấp thì có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 16/3/2022 giữa ông với Bà Nguyễn Thị H1.

Buộc Bà Nguyễn Thị H1 phải có nghĩa vụ trả lại ông Nguyễn Văn H số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

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

Ngày 04/6/2024 bị đơn bà Nguyễn Thị H1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xem xét giải quyết theo hướng hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Ngày 05/6/2024 Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS của Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước. 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:*

Ngày 16/8/2024 Viện kiểm sát nhân dân huyện B có Quyết định thay đổi bổ sung Quyết định kháng nghị đối với tiền cọc thành kháng nghị đối với phần áp dụng pháp luật tuyên hủy hợp đồng đặt cọc của bản án sơ thẩm. Bổ sung nội dung kháng nghị đối với phần chi phí tố tụng của bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận 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: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước trong thời hạn luật định, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định pháp luật, nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện B, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về hình thức: Hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2022 giữa ông H và bà H1 được lập thành văn bản, phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về nội dung: 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 314, tờ bản đồ số 47, tại thôn B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, diện tích 417,0m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho bà Nguyễn Thị H1. Sổ vào sổ cấp GCN: CS003301/CNTN, số phát hành CN 0885337. Ông H đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc kể từ ngày 16/3/2022 đến ngày 16/6/2022 bên A (bên bán) nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B (bên mua) làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Nội dung hợp đồng ghi rõ quyền và nghĩa vụ của các bên.

Đến ngày 16/6/2022 hai bên thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông H yêu cầu cán bộ đo đạc đến thực địa kiểm tra xác định vị trí, ranh mốc, diện tích thửa đất thì biết vị trí thửa đất và diện tích theo thực tế và theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là khác nhau nên ông H không đồng ý ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nội dung diện tích và vị trí thửa đất bị sai lệch này bà H1 thừa nhận nhưng bà cho rằng đây là lỗi của cơ quan nhà nước, bà đang tiến hành các thủ tục để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo văn bản trả lời kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số 314, tờ bản đồ số 47, tại thôn B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, diện tích 417,0m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho bà Nguyễn Thị H1 của Công ty đo đạc bản đồ số 5 Bình Phước ngày 27/3/2024, thể

hiện: “Thực tế đất đang sử dụng là 494,7m² (100m² ONT + 394,7m² CLN) và diện tích theo giấy chứng nhận đã cấp là 417m² (100m² ONT + 394,7m² CLN). Công ty đo đạc bản đồ số 5 đã tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ và trình chi cục quản lý đất đai tỉnh, Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước thẩm tra ký duyệt bản đồ theo quy định... Ranh đất thực tế đang sử dụng ngoài thực địa bị lệch nhiều so với GCN đã cấp nên ảnh hưởng đến ranh giới của các hộ sử dụng đất giáp ranh.” Như vậy, theo thời gian thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 16/6/2022 các bên không thể thực hiện. Do đó, Hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2022 được lập giữa ông Nguyễn Văn H với bà Nguyễn Thị H1 bị vô hiệu ngay từ khi ký kết hợp đồng đặt cọc, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc là chưa chính xác.

Nguyên nhân dẫn đến Hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2022 vô hiệu không phải do nguyên đơn hay bị đơn, mà lỗi của bên thứ ba, đây là nguyên nhân khách quan. Theo hướng dẫn tại Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Án lệ số 25/2018 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Như vậy, cần buộc bà H1 phải có nghĩa vụ trả lại cho ông H số tiền cọc đã nhận là 400.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phạt cọc là 400.000.000 đồng: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Tạ Duy V rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc bà H1 phải số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu buộc bà H1 trả tiền phạt cọc 400.000.000 đồng.

[3] Về chi phí tố tụng: Ngày 03/3/2023 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Tạ Duy V nộp 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, tuy nhiên cấp sơ thẩm chưa xử lý là không đúng quy định tại Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự. Xét, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà H1 phải chịu chi phí tố tụng theo quy định. Số tiền 3.000.000 đồng nguyên đơn đã thanh toán xong, bà H1 phải có nghĩa vụ trả lại cho ông H.

[4] Từ những phân tích nêu trên, yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện B là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận. Sửa Bản án sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

[5] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm như cấp sơ thẩm đã tuyên: Bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền 18.300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006292 ngày 15 tháng 8 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H1.

Chấp nhận Quyết định thay đổi bổ sung Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 16/8/2024 của Viện kiểm sát nhân dân huyện B đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 05/6/2024 của Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 122, Điều 131, Điều 328 Bộ Luật dân sự 2015; Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Án lệ số 25/2018 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; 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;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ trả cho ông H số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

Tuyên Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16/3/2022 giữa ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H1 là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị H1 phải có nghĩa vụ trả lại ông Nguyễn Văn H số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền 18.300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006292 ngày 15 tháng 8 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 3.000.000 đồng, do ông Nguyễn Văn H đã thanh toán xong. Bà H1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông H số tiền 3.000.000 đồng.

Kể từ ngày Bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì các đương sự có quyền thoả 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.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008190 ngày 24/6/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Văn Thư