

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 193/2024/DS-PT
Ngày: 26/9/2024
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 Bùi Thanh Thảo
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thư
Bà Nguyễn Thị Nga

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

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

Trong các ngày 20 và ngày 26 tháng 9 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 109/2024/TLPT-DS ngày 06/8/2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 03/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện R bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 228/2024/QĐ-PT ngày 27/8/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã B, huyện R, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Nguyễn Đức D, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: KP.Ph, phường T, TP. Đ, tỉnh Bình Phước

Bị đơn: Ông Mai Xuân D, sinh năm 1987 (có mặt)

Địa chỉ: khu phố 5, phường L, TX. Ph, tỉnh Bình Phước

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện R, tỉnh Bình Phước

- Bà Vũ Kỳ D, sinh năm 1991 (vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố 5, phường L, TX. Ph, tỉnh Bình Phước

- Bà Ngô Thị Hữu L, sinh năm 1995 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện R, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền của bà O, bà D, bà L :

Ông Ngô Hữu Lâm, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện R, tỉnh Bình Phước

Người kháng cáo: Bị đơn Ông Mai Xuân D.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện R, tỉnh Bình Phước kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ông Nguyễn Đức D trình bày:

Ngày 28 tháng 3 năm 2022, Ông Nguyễn Thanh S và Ông Mai Xuân D ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lô đất số 26, thuộc thửa đất số 296, tờ bản đồ số 18; tọa lạc tại Thôn B, xã T, huyện R, tỉnh Bình Phước ; diện tích 171m² (trong đó có 100m² đất thổ cư), giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng.

Ông S đã đặt cọc cho ông D số tiền 100.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận lần 2, ngày 28/9/2022 sẽ thanh toán số tiền 600.000.000 đồng và trong vòng 45 ngày, kể từ ngày 28/9/2022 đến ngày 13/11/2022 hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Ông D cam kết các lô đất này có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông D và sẽ làm đường trải nhựa rộng 04m. Trong thời gian đặt cọc, ông yêu cầu phải cho xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới giao tiền lần 2, ông D hứa hẹn nhưng không cung cấp được. Ngày 29/11/2022, các bên thoả thuận bổ sung về việc gia hạn thời hạn công chứng hợp đồng chuyển nhượng đến ngày 30/12/2022. Tuy nhiên, sau đó qua tìm hiểu được biết ông D không phải là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không thực hiện đúng cam kết về con đường nhựa 04m nên ông đã liên hệ với ông D từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng, yêu cầu ông D trả số tiền đặt cọc đã giao nhưng ông D né tránh. Nay, ông khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa ông và ông D vô hiệu; buộc Ông Mai Xuân D trả số tiền cọc đã nhận 100.000.000 đồng.

Bị đơn Ông Mai Xuân D trình bày:

Trên cơ sở mối quan hệ quen biết với ông Lê Văn B, địa chỉ xã Bù Nho, huyện R, ông có ký kết hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với Ông Nguyễn Thanh S .

Ngày 25/01/2022, ông có góp vốn để kinh doanh đất nền với Bà Vũ Kỳ D, sinh năm 1991, địa chỉ khu phố 5, phường L, TX. Ph, tỉnh Bình Phước; Bà Ngô Thị Hữu L, sinh năm 1995 và bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1968, cùng địa chỉ Thôn B, xã T, huyện

R, tỉnh Bình Phước. Việc góp tiền kinh doanh mua bán đất đối với 03 thửa đất gồm: Thửa đất số 294 được cấp GCNQSD đất số DĐ 187956 ngày 27/12/2021 cho Bà Vũ Kỳ D; Thửa đất số 295 được cấp GCNQSD đất cho Bà Ngô Thị Hữu L số DĐ 187939 ngày 27/12/2021 và thửa đất số 296 đã được cấp GCNQSD đất số DĐ 187940 cho người sử dụng đất bà Nguyễn Thị O. Theo thỏa thuận, ông đóng góp 01 tỷ đối với cả ba thửa đất và được chia 08% lợi nhuận từ việc phân lô, tách thửa, bán đất nên được tách ra từ 3 thửa đất trên có trừ đi chi phí (tiền nhận chuyển nhượng đất, phí đo đạc ra sơ đồ tách thửa, phí chuyển đổi từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư, chi phí làm đường...). Sau khi ký kết thỏa thuận, các bên tiến hành thủ tục tách thửa: Thửa đất số 294, có diện tích là 1068.4m⁴, tách thành 06 thửa, đánh số lô từ 11 đến 16. Thửa đất số 295 có diện tích là 1067.7m², tách thành 06 lô, được đánh số từ 17 đến 22. Thửa đất số 296 có diện tích là 1066.9m², tách thành 06 thửa, được đánh số từ 23 đến 28. Các lô có diện tích tương đương nhau, khoảng 170m² trong đó có 100m² đất thổ cư và khoảng 70m² đất trồng cây lâu năm. Ông đã tách thửa và đăng ký trích đo, ra bản vẽ đứng tên cho những người mà ông đã ký kết hợp đồng đặt cọc.

Ngày 28/3/2022, ông có ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng lô đất số 26, diện tích 171 m² (100m² đất thổ cư và 71 m² đất trồng cây lâu năm), giá chuyển nhượng 700.000.000 đồng. Lô đất này thuộc thửa số 296, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Thôn B, xã T, huyện R, tỉnh Bình Phước .

Theo hợp đồng đặt cọc, lần 1 ông S đặt cọc cho ông số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng); lần 2, ngày 28/9/2022, ông S phải giao số tiền 600.000.000 đồng thanh toán tiền chuyển nhượng, các bên thỏa thuận trả tiền trước, thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng sau thời điểm thanh toán và lần 3, hạn 45 ngày, kể từ ngày 28/9/2022 đến ngày 13/11/2022, hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Thời điểm đặt cọc, ông S đã chuyển khoản cho ông số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Đến thời hạn thanh toán tiền lần 2 của hợp đồng đặt cọc, ông S không thanh toán tiền như đã thỏa thuận nên đã vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Ngày 29/9/2022, ông và ông S có ký thỏa thuận gia hạn việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là ngày 30/12/2022, không gia hạn việc thanh toán. Trong thỏa thuận nêu rõ đến ngày 30/12/2022, nếu không đi công chứng thì phải bồi thường hợp đồng (trên giấy thỏa thuận ghi nhằm ngày 29/11/2022).

Ngày 30/11/2022, các bên có mặt tại Văn phòng công chứng Phạm Kỳ, phường Phước Bình, thị xã Phước Long để ký kết hợp đồng. Ông S đi ra thực địa thửa đất kiểm tra và đưa ra lý do đường mới trải thảm đá, chưa đổ nhựa nên không ký kết hợp đồng.

Ngày 05/12/2022, ông gửi Thông báo bằng đường bưu điện yêu cầu ông S ký kết hợp đồng nhưng ông S không thực hiện.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông S về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, buộc ông phải trả số tiền đặt cọc đã nhận, ông có ý kiến, quan điểm hợp đồng đặt cọc giữa ông và ông S có hiệu lực pháp luật theo pháp luật dân sự; ông là người có quyền

lợi hợp pháp và được quyền ký kết hợp đồng đặt cọc. Ông S vi phạm thời gian thanh toán lần 2 theo hợp đồng đặt cọc. Các bên có thỏa thuận gia hạn thời hạn công chứng là ngày 30/12/2022 nhưng ông S cũng không đi công chứng khi hồ sơ đầy đủ và thanh toán số tiền còn lại. Trước ngày 30/11/2022, ông S vẫn thể hiện ý chí muốn sang nhượng nên ông thực hiện trích đo địa chính tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện R, lô đất đã có bản vẽ trích đo đứng tên ông S theo yêu cầu của ông S và đủ điều kiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 30/11/2022, ông có yêu cầu ông S đi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Phạm Kỳ nhưng ông S không đồng ý. Cũng trong ngày 30/11/2022, ông S viện dẫn lý do hết ngày 30/11/2022 đường nhựa chưa hoàn thành nên không ký hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn sai vì việc thi công đường nhựa đã cơ bản xong, chờ ngày tưới nhựa. Đến thời điểm hiện tại, toàn bộ tuyến đường đã được trải thảm nhựa. Tối ngày 30/11/2022, ông T và ông S có hành vi cố tình cản trở đơn vị thi công đường nhựa nhằm mục đích không cho đơn vị thi công tưới nhựa, mục đích viện dẫn theo hợp đồng đặt cọc đường nhựa chưa hoàn thành để yêu cầu ông trả tiền cọc. Trường hợp ông S ký hợp đồng sang nhượng vào ngày 30/11/2022 và thanh toán đủ số tiền cho ông, các bên sẽ nộp hồ sơ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông S và đạt được mục đích của hợp đồng đặt cọc.

Từ những lý do trên, ông không đồng ý trả số tiền nhận cọc và ông S phải mất số tiền đặt cọc.

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Vũ Kỳ D, Bà Ngô Thị Hữu L, bà Nguyễn Thị O là ông Ngô Hữu L trình bày:

Thửa đất số 294 được cấp GCNQSD đất số ĐĐ 187956 ngày 27/12/2021 cho Bà Vũ Kỳ D; thửa đất số 295 được cấp GCNQSD đất cho Bà Ngô Thị Hữu L số ĐĐ 187939 ngày 27/12/2021 và thửa đất số 296 đã được cấp GCNQSD đất số ĐĐ 187940 cho người sử dụng đất bà Nguyễn Thị O.

Trên cơ sở mối quan hệ quen biết với Ông Mai Xuân D, Bà Vũ Kỳ D, Bà Ngô Thị Hữu L, bà Nguyễn Thị O đã góp vốn để nhận chuyển nhượng QSD đất và tài sản trên đất 03 thửa đất số 294, 295, 296, thuộc tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại thôn Bình Hiếu, xã Bình Tân, huyện R. tỉnh Bình Phước.

Việc góp tiền nhận chuyển nhượng QSD đất và tài sản trên đất đối với 03 thửa đất như sau: Ngày 25/01/2022, bà D, bà L, bà O, ông D có thỏa thuận đóng góp tiền nhận chuyển nhượng QSD đất và tài sản trên đất đối với 3 thửa đất nêu trên. Theo thỏa thuận ông D đóng góp 01 tỷ đối với cả ba thửa đất, ông D được chia 8%, bà D, bà L, bà O được chia 92% (vì bà D, bà O, bà L có tỷ lệ góp vốn lớn nên đứng tên 3 QSD đất trên). Lợi nhuận từ việc chuyển nhượng QSD đất, tách thửa, được tách ra từ 3 thửa đất trên trừ đi chi phí (tiền nhận chuyển nhượng đất, phí đo đạc ra sơ đồ tách thửa, phí chuyển đổi từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư, chi phí làm đường...).

Theo giấy thỏa thuận kinh doanh, ông D được toàn quyền đại diện ký tên giao dịch trên các giấy tờ, văn bản phục vụ việc chuyển nhượng các lô đất được tách ra từ

các quyền sử dụng đất trên, Bà D, bà L, bà O có trách nhiệm ký hợp đồng mua bán chuyển nhượng cho người mua sau khi đủ điều kiện tách thửa chuyển nhượng tại văn phòng công chứng. Sau khi ký kết thỏa thuận, các bên tiến hành các thủ tục tách thửa, chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư, thửa đất số 294, diện tích là 1068.4m², tách thành 06 thửa, đánh số lô từ 11 đến 16; Thửa đất số 295, diện tích là 1067.7m², tách thành 06 lô, được đánh số từ 17 đến 22 và thửa đất số 296, diện tích là 1066.9m², tách thành 06 thửa, được đánh số từ 23 đến 28. Các lô có diện tích tương đương nhau, khoảng 170m² trong đó có 100m² đất thổ cư và khoảng 70m² đất trồng cây lâu năm.

Các lô đất được đăng ký trích đo, ra bản vẽ đúng tên những người đã ký kết hợp đồng đặt cọc với ông D hoặc tên những người do bên đặt cọc chỉ định.

Ngày 28/4/2023, ông D có thông báo cho bà D, bà L, bà O về việc đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng các thửa đất từ số 12 đến 28 cho các bên có liên quan như ông S , ông S , ông S , ông T

Trước yêu cầu khởi kiện của ông S về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa ông D và ông S vô hiệu, buộc ông D phải trả số tiền đặt cọc đã nhận, ông hoàn toàn thống nhất với ý kiến, quan điểm và hướng xử lý của bị đơn Ông Mai Xuân D .

Người làm chứng ông Lê Văn B trình bày:

Trong giai đoạn thị trường bất động sản sôi động, ông có làm thêm việc giới thiệu nguồn đất đai. Ông Mai Xuân D có liên hệ nhờ ông rao bán 10 lô đất nền, tọa lạc tại Thôn B, xã T, huyện R, tỉnh Bình Phước. Ông giới thiệu cho ông Nguyễn Đình Tuyên vị trí, diện tích 10 lô đất và báo với ông T, ông S nội dung mà ông D đã trao đổi với ông là nếu nhận chuyển nhượng thì đặt cọc, 06 tháng sau công chứng hợp đồng, sang tên và nhận GCNQSD đất. Ông có cùng ông T , ông S đi xem đất, sau đó ông T có giới thiệu nguồn đất cho các bạn bè, đồng nghiệp. Sau đó, ông cho thông tin liên lạc của ông D để các bên tự trao đổi, thỏa thuận.

Ngày 28/3/2022, cả hai bên gọi ông đến nhà ông T để làm chứng cho việc các bên ký kết hợp đồng đặt cọc. Mỗi lô đất sẽ đặt cọc 100 triệu đồng. Ông T có đặt cọc 10 lô đất được đánh số vị trí như trong các hợp đồng đặt cọc đã ghi, các bên lập 03 hợp đồng đặt cọc, có hai bên ký tên và ông ký người làm chứng. Ông Nguyễn Thanh S đặt cọc 01 lô đất, được đánh số lô như đã ghi trong hợp đồng đặt cọc. Ông Nguyễn Thanh S đặt cọc 01 lô đất, được đánh số lô như đã ghi trong hợp đồng đặt cọc. Ông Nguyễn Thanh S đặt cọc 01 lô đất, được đánh số như đã ghi trong hợp đồng đặt cọc.

Theo đó, ông ký tên người làm chứng cho việc đặt cọc tổng cộng 13 lô đất. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên đều rất vui vẻ vì đất đang sốt, vị trí đất đó đẹp, gần Ủy ban dễ bán kiếm lời nên cũng không thấy đòi hỏi gì về sổ sách. Suốt quá trình trao đổi, thương lượng và ký kết hợp đồng, ông T, ông L, ông Tr , ông S có xem xét giấy tờ thửa đất là file sơ đồ và cũng thống nhất, không có ý kiến gì. Sau khi ký làm chứng trong hợp đồng đặt cọc, ông cũng không quan tâm đến việc giao dịch giữa

các bên. Đến khi Tòa án liên hệ mời lên Tòa làm việc về việc làm chứng, ông mới biết giao dịch giữa hai bên không thành công.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 03/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện R đã quyết định:

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 28/3/2022 giữa Ông Mai Xuân D và Ông Nguyễn Thanh S vô hiệu.

Buộc Ông Mai Xuân D có nghĩa vụ trả cho Ông Nguyễn Thanh S số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng (*Bằng chữ*: Một trăm triệu đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 14/6/2024, bị đơn Ông Mai Xuân D nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Thanh S .

Ngày 19/6/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện R kháng nghị đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm theo hướng sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 03/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện R không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Thanh S .

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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 Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật TTDS, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện R sửa bản án sơ thẩm về phần án phí. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Mai Xuân D .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Đơn kháng cáo của bị đơn Ông Mai Xuân D và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện R , tỉnh Bình Phước làm trong thời hạn luật định; hình thức

và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét việc bổ sung, thay đổi hoặc rút kháng cáo, kháng nghị

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn Ông Mai Xuân D vẫn giữ nguyên kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện R kháng nghị đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm Đại diện Viện kiểm sát rút một phần kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân huyện R . Cụ thể, việc kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện R về không tính án phí không có giá ngạch 300.000 đồng là không đúng quy định tại Điều 24 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14. Còn về đánh giá nhận định tính hiệu lực của Hợp đồng đặt cọc như kháng nghị số 111/QĐ-VKS-DS ngày 18/6/2024 của Viện trưởng VKSND huyện R là không đúng quy định pháp luật; bởi lẽ hợp đồng đặt cọc giữa ông D với ông S là vi phạm một trong các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 117 BLDS và vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo Điều 408 BLDS, tức là vi phạm các điều kiện bảo đảm tính hợp pháp của giao dịch, giao dịch tồn tại là không hợp pháp và Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu là có căn cứ. Vì vậy, đại diện VKSND tỉnh Bình Phước đề nghị chấp nhận một phần kháng nghị số 111/QĐ-VKS-DS ngày 18/6/2024 của Viện trưởng VKSND huyện R sửa về phần án phí và không chấp nhận kháng cáo của Ông Mai Xuân D nên cần sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 03/6/2024 của TAND huyện R , tỉnh Bình Phước theo hướng sửa phần án phí. Vì vậy, căn cứ khoản 3 điều 284 Bộ luật TTDS cần đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần Viện kiểm sát đã rút kháng nghị về nội dung đặt cọc và thực hiện hợp đồng đặt cọc.

[3] Xét tính hợp pháp của thỏa thuận đại diện ủy quyền:

Căn cứ tại Điều 562 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định "*Hợp đồng ủy quyền là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên được ủy quyền có nghĩa vụ thực hiện công việc nhân danh bên ủy quyền*". Theo Điều 138 của Bộ luật dân sự 2015 thì cá nhân, pháp nhân có thể ủy quyền cho cá nhân, pháp nhân khác xác lập, thực hiện giao dịch dân sự trừ một số trường hợp pháp luật quy định không thể ủy quyền như ủy quyền đăng ký kết hôn, ủy quyền khi ly hôn ủy quyền khi đăng ký nhận cha, mẹ, con, ủy quyền khi công chứng di chúc...Pháp luật dân sự còn không có quy định việc ủy quyền phải bắt buộc bằng văn bản; đồng thời Luật Công chứng năm 2014 chỉ quy định về thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền nhưng không có quy định về việc bắt buộc phải công chứng hợp đồng này (*HD ủy quyền*). Việc công chứng hợp đồng ủy quyền mới chỉ được quy định ở các văn bản pháp luật khác nhau như ủy quyền đăng ký hộ tịch (*theo Điều 2 Thông tư số 04/2020/TT-BTP*), ủy quyền khi mang thai hộ theo (*khoản 2 Điều 96 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014*).... Theo đó, pháp luật không quy định bắt buộc "*Ủy quyền nhận cọc*" phải bằng văn bản, cũng như phải bắt buộc công chứng hoặc chứng thực.

Trong vụ án này bà Nguyễn Thị O là chủ sở hữu trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 296 tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại thôn Bình Hiếu, xã Bình Tân, huyện R. Căn cứ vào chứng cứ là lời trình bày của đại diện bà O và giấy thỏa thuận kinh doanh về việc góp tiền kinh doanh mua bán đất nền ngày 25/01/2022 thể hiện rõ ràng bà O đồng ý cho phép ông D là người được đứng ra để nhận cọc đối với các lô đất được phân lô theo giấy chứng nhận QSDĐ mang tên bà Oanh, còn việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là do bà O ký kết với người đặt cọc.

Như vậy, chủ sử dụng quyền sử dụng đất trên là bà O đã đồng ý để cho ông D ký kết các hợp đồng đặt cọc là thể hiện sự tự nguyện thỏa thuận trong nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự, đúng theo quy định tại Điều 117 và Điều 562 Bộ luật dân sự. Vì vậy, ông D là đại diện ủy quyền hợp pháp của bà O trong phạm vi công việc được giao là được nhận cọc của những người mua đất. Việc ông D nhận cọc là hợp pháp, trong phạm vi ủy quyền còn được thể hiện ở thiện chí của bà O trong việc thực hiện một số công việc sau khi có hợp đồng đặt cọc giữa ông S và ông D để đảm bảo cho việc giao kết cọc như: Thực hiện các thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất (*sang đất ở*), thực hiện đo đạc, trích đo bản đồ địa chính để tách sổ theo yêu cầu của người cọc - là ông S. Những công việc bà O đã thực hiện như vừa nêu càng cho thấy việc ủy quyền cho ông D là có thật và ngay từ ban đầu chứ không phải như trình bày của đại diện của nguyên đơn cho rằng ủy quyền này có sau hay được hợp thức hóa.

Đối với quan điểm đại diện VKS cho rằng, giữa bà O và ông D mặc dù có giấy thỏa thuận kinh doanh về việc góp tiền kinh doanh mua bán đất nền đề ngày 25/01/2022 và giấy này thể hiện rằng ông D là người được đứng ra để nhận cọc đối với các lô đất được phân lô theo Giấy CNQSDĐ đứng tên bà Oanh, còn việc ký kết hợp đồng CNQSDĐ là do bà O ký kết với người đặt cọc. Tuy nhiên, thỏa thuận của các bên là thỏa thuận góp vốn quyền sử dụng đất, nhưng không có công chứng, chứng thực thực nên không có giá trị pháp lý vì theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định: “3. *Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:*

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này; ...”

Hội đồng xét xử nhận thấy, Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nếu có trong trường hợp này (*vụ án này*) thì cũng chỉ là quan hệ độc lập giữa những người có quyền sử dụng đất với nhau (*quan hệ giữa bà D, bà L, bà O, ông D với nhau*) không liên quan đến quan hệ tranh chấp của vụ án này (*tranh chấp cọc giữa ông S và ông Dũng*). Hơn nữa, theo khoản 10 Điều 3 Luật Đất đai 2013 thì chuyển quyền sử dụng đất là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Như vậy, “góp vốn bằng quyền

sử dụng đất” là một trong những hình thức của “chuyển quyền sử dụng đất”. Điều kiện góp vốn thực hiện theo Điều 188, Điều 193 Luật Đất đai 2013, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT (sửa đổi tại khoản 1 Điều 2 Thông tư 09/2021/TT-BTNMT) quy định về hồ sơ đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Đối chiếu với những quy định này thì thỏa thuận ngày 25/01/2022 giữa bà Linh và ông D chỉ là thỏa thuận góp vốn kinh doanh để phân lô bán nền chia lợi nhuận với nhau. Cụ thể ngày 25/01/2022, bà D, bà L, bà O, ông D có thỏa thuận đóng góp tiền nhận chuyển nhượng QSD đất và tài sản trên đất đối với 3 thửa đất nêu trên. Theo thỏa thuận ông D đóng góp 01 tỷ đối với cả ba thửa đất, ông D được chia 8%, bà D, bà L, bà O được chia 92% (vì bà D, bà O, bà L có tỷ lệ góp vốn lớn nên đứng tên 3 QSD đất trên). Lợi nhuận từ việc chuyển nhượng QSD đất, tách thửa, được tách ra từ 3 thửa đất trên trừ đi chi phí (tiền nhận chuyển nhượng đất, phí đo đạc ra sơ đồ tách thửa, phí chuyển đổi từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư, chi phí làm đường....) và việc góp tiền kinh doanh đất này được điều chỉnh bởi Luật Kinh doanh bất động sản (điều kiện không cần phải đăng ký thành lập doanh nghiệp và đăng ký vốn theo điều 10 Luật KDBĐS). Vì vậy, quan điểm của đại VKSND tỉnh xác định rằng quan hệ giữa bà O và ông D theo hợp đồng góp vốn ngày 25/01/2022 là quan hệ “hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất” nên bắt buộc phải công chứng chứng thực; đồng thời cho rằng nội dung ủy quyền cho ông D nhận cọc ghi trong hợp đồng này cũng không có giá trị pháp lý theo là áp dụng chưa phù hợp theo quy định tại khoản 10 Điều 3, Điều 188, Điều 193 Luật Đất đai 2013, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT (sửa đổi tại khoản 1 Điều 2 Thông tư 09/2021/TT-BTNMT), Điều 138, Điều 117 và Điều 562 Bộ luật Dân sự năm 2015 như được phân tích ở phần trên.

[4] Xét hiệu lực của Hợp đồng đặt cọc.

Căn cứ theo Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về việc đặt cọc như sau:

1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

Theo đó, ngày 28/3/2022, Ông Nguyễn Thanh S ký hợp đồng đặt cọc với Ông Mai Xuân D nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lô đất số 26, thuộc thửa đất số 296, tờ bản đồ số 18; địa chỉ thửa đất Bình Hiếu, xã Bình Tân, huyện R, tỉnh Bình Phước; diện tích là 171m² (trong đó có 100m² đất thổ cư), giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng.

Ngày 28/3/2022, ông S đặt cọc 100.000.000 đồng; lần 2 ngày 28/9/2022 trả tiếp số tiền 600.000.000 đồng; lần 3 trong vòng 45 ngày, kể từ ngày 28/9/2022 đến ngày 13/11/2022 sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Các khoản thỏa thuận khác: Bên ông D cam kết sẽ làm đường nhựa 4m, đất không tranh chấp với các hộ kế bên. Trường hợp bên ông D không cung cấp các giấy tờ liên quan về thửa đất này thì phải hoàn trả lại tiền cọc và bồi thường 01 lần số tiền mà bên

ông S đặt cọc, trường hợp ông S không đúng hẹn theo thỏa thuận sẽ mất số tiền đặt cọc trên.

Tiếp đến, ngày 29/11/2022 (*các bên thống nhất ghi nhầm, thực tế ngày 29/9/2022*) các bên lập giấy thỏa thuận thời gian cuối thực hiện công chứng là ngày 30/12/2022 và 01 số thỏa thuận phạt cọc khác đối với cả hai hợp đồng đặt cọc.

Như đã phân tích ở mục [3] phần Nhận định, ông D là chủ thể hợp pháp được quyền nhận tiền cọc; các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện không ai bị ép buộc; mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật và về hình thức pháp luật không đặt ra yêu cầu hợp đồng đặt cọc bắt buộc phải công chứng, chứng thực; việc công chứng, chứng thực có thể do hai bên tự thỏa thuận với nhau. Vì vậy, hai hợp đồng đặt cọc nêu trên thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 (*có hướng dẫn tại trả lời ở câu 38 Mục III của công văn số 1083/VKSTC-V9 ngày 26 tháng 3 năm 2024 của VKSNDTC về trường hợp người nhận đặt cọc là người không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do đất chưa được đấu giá, chưa được tách thửa...) hoặc là người môi giới thì hợp đồng đặt cọc có bị vô hiệu không? có hướng dẫn “Do việc đặt cọc là để bảo đảm cho việc giao kết hoặc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên người nhận đặt cọc phải là người có quyền sử dụng đất hợp pháp (là người đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Nếu người nhận đặt cọc không phải là người có quyền sử dụng đất hợp pháp thì hợp đồng đặt cọc vô hiệu do vi phạm điều kiện về chủ thể. Tuy nhiên, trong vụ án cụ thể, nếu có đủ tài liệu, chứng cứ chứng minh người nhận đặt cọc là người được chủ sử dụng đất ủy quyền hợp pháp... thì Tòa án có thể công nhận hợp đồng đặt cọc.”*)

[5] Xét việc thực hiện Hợp đồng đặt cọc.

Các bên giao kết đặt cọc nhằm chuyển nhượng lô đất số 26 tách ra từ thửa đất số 296, tờ bản đồ số 18. Ngoài ra còn thỏa thuận khác là sẽ làm đường nhựa 4m, đất không tranh chấp với các hộ kế bên. Trường hợp bên ông D không cung cấp các giấy tờ liên quan về thửa đất này thì phải hoàn trả lại tiền cọc và bồi thường 01 lần số tiền mà bên ông S đặt cọc, trường hợp ông S không đúng hẹn theo thỏa thuận sẽ mất số tiền đặt cọc trên.

Xét thấy phía ông D cùng với chủ sử dụng đất là bà O đã phối hợp thực hiện các thủ tục cần thiết để đủ điều kiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày 30/12/2022 như: tiến hành chuyển mục đích sử dụng đất, đo đạc tách thửa có mảnh trích đo phê duyệt ngày 24/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện R .

Về phía ông S cho rằng ông D đã vi phạm hợp đồng đặt cọc. Cụ thể là đất không chính chủ (*không đứng tên ông Dũng*), đến ngày 30/12/2022 đất chưa có đường nhựa nên không đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, ông S thừa nhận hợp đồng không có nội dung nào cam kết đất phải đứng tên ông D và ông S cũng không

yêu cầu xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi đi kiểm tra vị trí lô đất trên thực địa mà chỉ nói miệng với nhau nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh có cam kết này. Còn về lý do đất chưa có đường nhựa nhưng thực tế cũng như hồ sơ là mảnh trích đo có phê duyệt của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện R ngày 24/11/2022 thể hiện rõ hướng Bắc của thửa đất giáp đường nhựa.

Như vậy, phía ông D đã thực hiện đúng cam kết của hợp đồng đặt cọc, hoàn thành các thủ tục cần thiết để công chứng hợp đồng chuyển nhượng, mục đích của hợp đồng đã đạt được lợi ích mà ông S mong muốn (*đất đúng vị trí, đủ điều kiện tách thửa*).

Tuy nhiên vào ngày 05/12/2022, ông D gửi thông báo cho ông S biết ngày 10/12/2022 yêu cầu ông S đến văn phòng Công chứng Phạm Kỳ để thực hiện Công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, ông S không đến thực hiện ký hợp đồng công chứng vì cho rằng ông D không phải là chủ sở hữu đất và không thực hiện đúng cam kết về con đường nhựa 04m. Do đó, ông S đã liên hệ với ông D từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Việc ông S từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng với những lý do nêu trên là do lỗi của ông S nên ông S là người vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Về án phí dân sự: Theo Điều 24 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 thì án phí dân sự có giá ngạch và án phí dân sự không có giá ngạch chỉ áp dụng đối với các vụ án dân sự sơ thẩm, trong đó:

“Vụ án dân sự không có giá ngạch là vụ án mà trong đó yêu cầu của đương sự không phải là một số tiền hoặc không thể xác định được giá trị bằng một số tiền cụ thể.

Vụ án dân sự có giá ngạch là vụ án mà trong đó yêu cầu của đương sự là một số tiền hoặc là tài sản có thể xác định được bằng một số tiền cụ thể”.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không tính án phí dân sự không có giá ngạch là thiếu sót.

[6] Từ những nhận định nêu trên, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Mai Xuân D và một phần Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện R nên cần sửa bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 03/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện R, tỉnh Bình Phước theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 28/3/2022 giữa Ông Mai Xuân D và Ông Nguyễn Thanh S vô hiệu, buộc Ông Mai Xuân D có nghĩa vụ trả cho Ông Nguyễn Thanh S tổng số tiền cọc đã nhận cọc là 100.000.000 đồng.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được tính lại như sau:

Nguyên đơn Ông Nguyễn Thanh S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) được khấu trừ vào số tiền 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0016016 ngày 13/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện R, tỉnh Bình Phước. Ông Nguyễn Thanh S phải nộp số tiền còn thiếu là 2.800.000 đồng (hai triệu tám trăm nghìn đồng).

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông D được chấp nhận nên ông D không phải chịu án phí.

[9] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông S phải chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng (một triệu đồng), ông S đã nộp đủ.

[10] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 3 điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ông Mai Xuân D .

Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần kháng nghị số 111/QĐ-VKS-DS ngày 18/6/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện R , tỉnh Bình Phước. Cụ thể đình chỉ phần kháng nghị về nội dung đặt cọc và thực hiện hợp đồng đặt cọc.

Chấp nhận kháng nghị số 111/QĐ-VKS-DS ngày 18/6/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện R , tỉnh Bình Phước.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 03/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện R , tỉnh Bình Phước.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm g khoản 1 Điều 40; khoản 1 Điều 147; Điều 158; Điều 228 và khoản 3 Điều 284 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ các Điều 117, 122, 131, 138, 328, 400, 401, 562 của Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ các Điều 167; Điều 188 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ 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]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Thanh S về yêu cầu Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 28/3/2022 giữa Ông Mai Xuân D và Ông Nguyễn Thanh S vô hiệu và yêu cầu bị đơn Ông Mai Xuân D phải trả lại cho Ông Nguyễn Thanh S số tiền cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

[2]. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn Ông Nguyễn Thanh S phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000 (*Bằng chữ:* Một triệu đồng), ông S đã nộp đủ.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn Ông Nguyễn Thanh S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) được khấu trừ vào số tiền số tiền 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền

tạm ứng án phí số 0016016 ngày 13/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện R , tỉnh Bình Phước. Ông Nguyễn Thanh S phải nộp số tiền còn thiếu là 2.800.000 đồng (hai triệu tám trăm nghìn đồng).

[4]. Án phí dân sự phúc thẩm: Chi cục thi hành án dân sự huyện R , tỉnh Bình Phước hoàn trả cho Ông Mai Xuân D số tiền 300.000 đồng số tiền tạm ứng án phí, lệ phí ông D đã nộp theo biên lai thu tiền số 0011286 ngày 19/6/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện R , tỉnh Bình Phước.

[5]. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành 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:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Tòa án ND huyện R;
- VKSND huyện R;
- Chi Cục THADS huyện R;
- Lưu hồ sơ vụ án, VT.

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

Bùi Thanh Thảo

