

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 610/2024/DS-PT
Ngày 10-12-2024
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 DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Vương.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thanh;

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng 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 Trần Đức Thoại – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 494/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 479/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Bùi Văn C, sinh năm 1965; địa chỉ: ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đỗ Quang T, sinh năm 1989; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 06/5/2024); có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1971; địa chỉ: ấp D, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nghiêm Hoài A, sinh năm 1979; địa chỉ: số B, tổ D, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/9/2024); có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp E, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1975; địa chỉ: ấp E, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: bị đơn ông Nguyễn Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- *Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 18/3/2021, cụ Nguyễn Văn B, cụ Phạm Thị B1 và ông Bùi Văn C ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ B1.

Thực hiện hợp đồng, ông C giao cho cụ B1 số tiền 300.000.000 đồng; đối với số tiền 3.030.000.000 đồng giao sau khi xong các hồ sơ thủ tục để công chứng và sẽ được giao sau khi công chứng chuyển nhượng phần đất.

Do năm sinh của cụ B tại chứng minh nhân dân và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị sai nên không thực hiện được. Sau đó, do bị dịch bệnh Covid-19 nên không làm lại giấy chứng minh nhân dân được do phải chờ căn cước công dân nhưng chưa làm xong thì đến ngày 04/3/2022, cụ B chết, sau đó ngày 22/3/2022 cụ B1 chết.

Nay, nguyên đơn ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa đã ký ngày 18/3/2021 giữa ông Bùi Văn C với cụ Nguyễn Văn B, cụ Phạm Thị B1.

Yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị Đ cùng trả lại cho ông Bùi Văn C số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng.

Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của phía nguyên đơn về việc giao kết hợp đồng đặt cọc, số tiền cọc đã chuyển và số tiền còn lại phải trả và thời điểm cụ B, cụ B1 chết.

Ngoài ông L, ông L1 và bà Đ thì cụ B và cụ B1 không còn người thừa kế nào khác. Ông L nhận toàn bộ di sản của cụ B và cụ B1; được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn L vào ngày 07/4/2023.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì các bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, không đồng ý trả lại số tiền là 300.000.000 đồng cho nguyên đơn; bởi, hiện nay giấy tờ đầy đủ nhưng nguyên đơn không tiếp tục nhận chuyển

nhượng, sau khi cụ B và cụ B1 mất thì nguyên đơn phải có ý kiến nhưng nguyên đơn không có ý kiến gì. Vì vậy, bên A (tức phía bị đơn) tiếp tục làm theo thoả thuận ban đầu để hoàn tất giấy tờ cho bên B (tức nguyên đơn). Nguyên đơn đòi bị đơn phải bớt 600.000.000 đồng nhưng bị đơn không đồng ý; bị đơn chỉ đồng ý bớt 300.000.000 đồng để tiếp tục chuyển nhượng nhưng nguyên đơn không đồng ý nên phải mất cọc 300.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn C đối với bị đơn ông Nguyễn Văn L về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 18 tháng 3 năm 2021 giữa ông Bùi Văn C với cụ Nguyễn Văn B, cụ Phạm Thị B1 là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn L có trách nhiệm trả lại cho ông Bùi Văn C số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên xử về chi phí tố tụng, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có Bản án sơ thẩm ngày 11/9/2024, bị đơn ông Nguyễn Văn L kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận hiệu lực hợp đồng đặt cọc ngày 18/3/2021 là hợp pháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. 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 tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn giữ nguyên bản án 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:

[1.1] Kháng cáo của bị đơn ông L trong hạn luật định. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý và xét xử vụ án theo luật định.

[1.2] Về tư cách tố tụng: Trích lục khai tử số 61/TLKT-BS ngày 07/3/2022 của Ủy ban nhân dân xã H thể hiện cụ B đã chết ngày 04/3/2022;

Trích lục khai tử số 76/TLKT-BS ngày 22/3/2022 của Ủy ban nhân dân xã H thể hiện cụ B1 đã chết ngày 22/3/2022.

Văn bản số 352/CAH-QLHC ngày 15/11/2022 của Công an huyện B và Bản cam kết về quan hệ nhân thân (người khai là ông L) đều thể hiện hàng thừa kế thứ nhất của cụ B, cụ B1 bao gồm: ông L, ông L1 và bà Đ; do đó, những người này là hàng thừa kế thứ nhất của cụ B và cụ B1 nên kế thừa quyền, nghĩa vụ của hai cụ; cấp sơ thẩm đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ thể hiện: đương sự thừa nhận Giấy đặt cọc tiền ngày 18/5/2021 được ký kết giữa nguyên đơn ông C với cụ B và cụ B1; theo đó: các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 468m² thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương; hợp đồng có chữ ký và dấu vân tay của cụ B, cụ B1, ông C và ký chứng kiến là ông L, bà Đ và việc giao nhận số tiền 300.000.000 đồng nên đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Đối tượng của giao dịch dân sự Giấy đặt cọc tiền ngày 18/3/2021 là quyền sử dụng đất diện tích 468m² thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại xã H, huyện B (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00845/QSĐĐ/4113QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ cụ B1 vào ngày 29/6/2004. Tại thời điểm giao kết đặt cọc giữa nguyên đơn ông C với cụ B và cụ B1 thì thửa đất trên được cấp cho hộ cụ B1; cho nên, giao kết đặt cọc là đảm bảo luật định nên có giá trị ràng buộc trách nhiệm giữa hai bên.

[2.3] Ngày 04/3/2022 cụ B chết; ngày 22/3/2022 cụ B1 chết. Theo quy định tại khoản 3 Điều 422 Bộ luật Dân sự thì cá nhân giao kết hợp đồng chết là điều kiện để chấm dứt hợp đồng dân sự. Kể từ ngày cụ B và cụ B1 chết đến nay thì giữa ông C với các người thừa kế của cụ B và cụ B1 không có thỏa thuận hay giao kết nào khác về tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại cấp phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông C không thừa nhận có thỏa thuận với các thừa kế của cụ B và cụ B1 về việc tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ cụ B và cụ B1; đồng thời, không thừa nhận tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L cho ông C. Do đó, giao dịch dân sự Giấy đặt cọc tiền ngày 18/3/2021 đã chấm dứt theo luật định; cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 18/3/2021 giữa ông C với cụ B và cụ B1 vô hiệu là không phù hợp, cần thiết cấp phúc thẩm điều chỉnh lại về cách tuyên cho phù hợp.

[2.4] Bị đơn ông L thừa nhận trực tiếp nhận của ông C số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng, sau đó đã giao lại cho cụ B và cụ B1. Ông L cũng là người duy nhất nhận thừa kế toàn bộ quyền sử dụng đất cụ B và cụ B1 đã nhận cọc của ông C; hiện nay ông L đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đặt số DI 793574, số vào sổ cấp GCN: CS04761 ngày 07/4/2023. Do đó, cấp sơ thẩm buộc bị đơn ông L trả lại cho nguyên đơn ông C là phù hợp, đúng luật định.

[2.5] Các phần quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[2.6] Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận.

[2.7] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[2.8] Về án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; khoản 2 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn L.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương về cách tuyên như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn C đối với bị đơn ông Nguyễn Văn L về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 18 tháng 3 năm 2021 giữa ông Bùi Văn C với cụ Nguyễn Văn B, cụ Phạm Thị B1.

Buộc ông Nguyễn Văn L có trách nhiệm trả lại cho ông Bùi Văn C số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Các phần quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: trả lại cho ông Nguyễn Văn L số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0003657 ngày 12/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự; người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa 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, 7a 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.

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

Nơi nhận:

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

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

Lê Hoàng Vương