

Bản án số: 44/2023/DS-PT
Ngày: 30-3-2023
V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quyên

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Quang và bà Lê Thị Ký

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Lâm Vũ – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông Phùng Đức Nam – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 3 năm 2023, Tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 167/2022/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2022, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Tào Thị M, sinh năm: 1983.

Địa chỉ: ấp B, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: anh Nguyễn Tiến Đ, sinh năm 1976.

Địa chỉ: tổ 20, ấp B, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Tô Thị M, sinh năm 1990.

Địa chỉ: tổ 20, ấp B, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

(chị M ủy quyền cho anh Nguyễn Tiến Đ).

2. Anh Phạm Đức R, sinh năm 1983

Địa chỉ: tổ 20, ấp B, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

(Chị Tào Thị M, anh Đ, anh R có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tiến hành tố tụng và tại phiên tòa chị Tào Thị M trình bày: Ngày 28/12/2020 chị Tào Thị M có nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Tiến Đ một phần diện tích đất có chiều ngang 15m x

chiều dài 49m; diện tích là 735m², đất tọa lạc tại tổ 20 ấp B, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai. Khi thoả thuận chuyển nhượng các bên có lập văn bản ghi ngày 28/12/2020 trong đó người bán là Nguyễn Tiến Đ và người mua là Tào Thị M. Ông Đ và bà Tào Thị M thống nhất giá trị chuyển nhượng diện tích đất là 810.000.000 đồng. Bà M đặt cọc cho ông Đ số tiền 70.000.000 đồng, ông Đ cam kết đến ngày 20/01/2021 sẽ hoàn thành việc tách thửa đất và làm thủ tục hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất theo thoả thuận thì bà M sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại là 740.000.000 đồng cho ông Đ. Tuy nhiên, đến ngày 20/01/2021 thì ông Đ không thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết là làm thủ tục tách thửa và làm hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà M. Bà M cũng nhiều lần liên hệ với ông Đ để các bên tiếp tục thực hiện các nội dung đã thoả thuận nhưng ông Đ tránh né, không có thiện chí và trả lời bà M là ông không bán phần diện tích đất trên cho bà M nữa và sẽ trả lại cho bà M số tiền cọc là 70.000.000 đồng. Nhưng sau đó thì ông Đ không trả cho bà M số tiền này. Tại thời điểm các bên thoả thuận mua bán thì bà M không biết diện tích đất bà nhận chuyển nhượng của ông Đ không đủ diện tích để tách thửa.

Ngày 26/4/2021 bà M đã làm đơn phản ánh, kiến nghị gửi UBND xã X yêu cầu giải quyết thoả thuận đặt cọc giữa các bên. Ngày 05/11/2021, Ủy ban nhân dân xã X tiến hành hoà giải cho các bên nhưng không thành.

Nay bà M yêu cầu huỷ văn bản thoả thuận ngày 28/12/2020 giữa ông Nguyễn Tiến Đ và bà Tào Thị M. Yêu cầu ông Nguyễn Tiến Đ và bà Tô Thị M phải trả lại 70.000.000 đồng tiền cọc và phải bồi thường khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc do vi phạm cam kết đặt cọc là 70.000.000 đồng.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên toà bị đơn, người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị M - ông Nguyễn Tiến Đ trình bày: Ngày 28/12/2020 ông và bà Tào Thị M có thoả thuận chuyển nhượng diện tích đất có chiều dài 49m x chiều rộng 15m; giá chuyển nhượng là 54.000.000 đồng 01 mét ngang. Tổng giá trị lô đất là 810.000.000 đồng, diện tích đất trên thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 3, xã X. Diện tích đất này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ và vợ là Tô Thị M. Ngày 28/12/2020 bà Tào Thị M đặt cọc số tiền là 70.000.000 đồng và hẹn đến ngày 01/01/2021 bà Tào Thị M sẽ đưa tiếp số tiền là 230.000.000 đồng; số tiền còn lại hẹn đến ngày 28/02/2021 bà Tào Thị M sẽ trả đủ. Tại thời điểm bà Tào Thị M đặt cọc thì ông Đ có nói cho bà M biết là diện tích đất này không đủ điều kiện để tách thửa, nếu giữ sổ đỏ thì ông giao sổ cho giữ và khi nào giao tiền xong thì sẽ giao sổ đỏ và bà M trả đủ số tiền còn lại cho ông Đ. Đến ngày 01/01/2021, bà M không giao tiền cho ông vì bà M qua nhà ông nói là không có tiền và xin lại toàn bộ tiền đã đặt cọc nhưng tiền cọc ông đã lo công chuyện hết nên hẹn một thời gian sau sẽ trả lại tiền cọc hoặc ông vay mượn tiền ông sẽ trả lại tiền cọc cho bà M. Bà M làm đơn trình báo lên UBND xã X, UBND xã mời các bên làm việc nhưng không thoả thuận được. Nội dung UBND xã hòa giải ngày 20/01/2021, trong quá trình hòa giải có ghi thêm là “ông Đ và bà M vẫn tiếp tục mua bán phần diện tích đất trên, ông Đ tách phần diện tích đất của ông Đ ra và làm thủ tục chuyển nhượng cho bà M và hai người khác bằng

giấy tay thì bà M giao đủ số tiền còn lại.” Nội dung này ông Đ không biết. Khi ký văn bản thoả thuận ngày 28/12/2020 thì các bên không thoả thuận khi nào thì mất tiền cọc cũng như trường hợp nào thì bị phạt cọc.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý huỷ văn bản thoả thuận ngày 28/12/2020 giữa ông và bà Tào Thị M. Bà M yêu cầu ông trả lại tiền cọc 70.000.000 đồng thì ông không đồng ý vì bà M đặt cọc để mua đất nhưng không mua nên phải mất số tiền cọc. Ông không đồng ý đối với yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đức R trình bày: ông thống nhất với yêu cầu của bà Tào Thị M.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DSST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện C đã xét xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Tào Thị M và yêu cầu của ông Phạm Đức R. Tuyên bố văn bản thoả thuận ngày 28/12/2020 giữa ông Nguyễn Tiến Đ và bà Tào Thị M vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Tiến Đ và bà Tô Thị M có nghĩa vụ thanh toán cho bà Tào Thị M và ông Phạm Đức R 70.000.000 (*Bảy mươi triệu*) đồng.

Không chấp nhận yêu cầu bồi thường tiền cọc số tiền 70.000.000 (*Bảy mươi triệu*) đồng của bà Tào Thị M và ông Phạm Đức R.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 10/10/2022, ông Nguyễn Tiến Đ có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không đồng ý huỷ mà giữ nguyên giấy hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2020, ông Đ không phải đóng án phí và không phải trả lại tiền đặt cọc 70.000.000 đồng.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về nội dung kháng cáo:

Theo nội dung thoả thuận ngày 28/12/2020 giữa bà Tào Thị M và ông Nguyễn Tiến Đ thì các bên thống nhất đây là thoả thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích chiều ngang 15m, chiều dài 19 m, diện tích là 735m² tọa lạc tại ấp B xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai. Số tiền 70.000.000 đồng bà Tào Thị M giao cho ông Nguyễn Tiến Đ mục Đ là đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng các bên không thoả thuận điều khoản vi phạm thanh toán, cũng như vi phạm nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bên bán.

Bà M cho rằng ngày 20/01/2021 bà và ông Đ có thoả thuận ông Đ làm thủ

tục tách thửa và ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà M nhưng nội dung này ông Đ không thừa nhận. Xét thấy, đối tượng của hợp đồng là diện tích đất 735m² thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 3 xã X không đủ điều kiện để tách thửa theo Quyết định số 22/2018/QĐ-UBND ngày 20/4/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai. Việc thực hiện thủ tục sang nhượng về sau sẽ không hợp pháp do đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được theo quy định tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, giao kết đặt cọc của bà M và ông Đ nhằm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu ngay từ thời điểm 2 bên ký kết hợp đồng. Các bên khôi phục lại tình trR ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên ông Nguyễn Tiến Đ phải hoàn trả cho vợ chồng bà Tào Thị M số tiền là 70.000.000 đồng là phù hợp, có căn cứ.

Về án phí: tại cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Nguyễn Tiến Đ và bà Tô Thị M phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm là chưa đúng quy định pháp luật. Cần buộc ông Đ, bà M phải nộp án phí có giá ngạch tương ứng số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn là 70.000.000 đồng x 5% = 3.500.000 đồng.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS, sửa một phần bản án sơ thẩm số 42/2022/DS-ST, ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện C về án phí.

Về đường lối giải quyết vụ án giữ nguyên như bản án sơ thẩm đã tuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Tiến Đ làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp và xác định tư cách đương sự Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng.

[3] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Tiến Đ như sau:

Văn bản thoả thuận ngày 28/12/2020 giữa bà Tào Thị M và ông Nguyễn Tiến Đ thoả thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chiều ngang 15m, chiều dài 19m, diện tích là 735m² tọa lạc tại ấp B xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai. Các bên thoả thuận số tiền 70.000.000 đồng bà Tào Thị M giao cho ông Nguyễn Tiến Đ là tiền đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, các bên không thoả thuận cụ thể khi nào các bên mất số tiền cọc, trả lại tiền cọc và bồi thường tiền cọc. Các bên chỉ thoả thuận đến ngày 01/01/2021, bà Tào Thị M phải giao cho ông Nguyễn Tiến Đ 230.000.000 đồng và ngày 28/02/2021 bà M giao cho ông Đ số tiền còn lại là 510.000.000 đồng. Bà M cho rằng ngày 20/01/2021 bà M và ông Đ có thoả thuận ông Đ làm thủ tục tách thửa và ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà M nhưng nội dung này ông Đ không thừa nhận. Bà M cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh giữa các bên có thoả thuận này nên ý kiến này của bà M không được chấp nhận. Xét thấy, đối tượng của hợp đồng là diện tích đất 735m² thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 3 xã X trong tổng diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là

1.623m² đất trồng cây lâu năm. Theo diện tích các bên thoả thuận chuyển nhượng là 735m² không đủ điều kiện để tách thửa theo Quyết định số 22/2018/QĐ-UBND ngày 20/4/2018 và Quyết định số 35/2022/QĐ – UBND ngày 29/8/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai. Khi ký kết thoả thuận ngày 28/12/2020, cả chị M và anh Đ thuộc trường hợp biết hoặc phải biết diện tích đất chuyển nhượng là đối tượng của hợp đồng không đủ điều kiện để tách thửa nhưng vẫn tiến hành giao kết, việc thực hiện thủ tục sang nhượng về sau sẽ không hợp pháp do đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được theo quy định tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, giao kết đặt cọc của bà M và ông Đ nhằm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Ông Đ không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, ông cho rằng hợp đồng giao kết dựa trên sự tự nguyện của đôi bên là không phù hợp, bởi lẽ việc tiếp tục thực hiện hợp đồng sẽ không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, yêu cầu của bà M về việc hủy văn bản thoả thuận đặt cọc là có cơ sở chấp nhận.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự thì Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; các bên khôi phục lại tình trR ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên ông Nguyễn Tiến Đ phải hoàn trả cho vợ chồng bà Tào Thị M số tiền đã nhận cọc là 70.000.000 đồng. Do đó chấp nhận yêu cầu của bà Tào Thị M về yêu cầu trả lại tiền cọc. Khi giao kết hợp đồng đặt cọc, các bên biết hoặc phải biết diện tích đất chuyển nhượng không tách thửa được nhưng vẫn giao kết hợp đồng nên các bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên không ai phải bồi thường. Đồng thời, theo văn bản thoả thuận các bên không thoả thuận trường hợp nào thì phải bồi thường tiền cọc. Do đó không chấp nhận yêu cầu buộc ông Nguyễn Tiến Đ phải bồi thường tiền cọc là 70.000.000 đồng cho bà Tào Thị M.

Vì những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của ông Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuy nhiên, trong vụ án chỉ có bà Tào Thị M khởi kiện nhưng tại phần Quyết định Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tào Thị M và ông Phạm Đức R là không chính xác nên cần sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên.

[4] Về án phí:

4.1: Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Tào Thị M và ông Phạm Đức R phải chịu 3.500.000 (*Ba triệu năm trăm ngàn*) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà M đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000931 và 0000930 ngày 29/12/2021 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện C. Hoàn trả cho bà M 300.000 (*Ba trăm ngàn*) đồng tiền tạm ứng án phí còn dư.

Ông Nguyễn Tiến Đ và bà Tô Thị M phải chịu 3.500.000 đồng đối với số tiền 70.000.000 đồng ông Đ, bà Tô Thị M phải thanh toán cho R, bà Tào Thị M. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Đ, bà Tô Thị M chỉ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là thiếu sót, cần phải sửa án sơ thẩm đối với phần này.

4.2: Án phí dân sự phúc thẩm: Đơn kháng cáo của ông Đ không được chấp nhận nên ông phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Xét quan điểm của Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tiến Đ. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DSST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Nai về cách tuyên và phân án phí.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 131, Điều 407; Điều 408; Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Tào Thị M. Tuyên bố văn bản thoả thuận ngày 28/12/2020 giữa ông Nguyễn Tiến Đ và bà Tào Thị M vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Tiến Đ và bà Tô Thị M có nghĩa vụ thanh toán cho bà Tào Thị M và ông Phạm Đức R 70.000.000 (*Bảy mươi triệu*) đồng.

Không chấp nhận yêu cầu bồi thường tiền cọc số tiền 70.000.000 (*Bảy mươi triệu*) đồng của bà Tào Thị M và ông Phạm Đức R.

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, 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí:

3.1: Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Tào Thị M và ông Phạm Đức R phải chịu 3.500.000 (*Ba triệu năm trăm ngàn*) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà M đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000931 và 0000930 ngày 29/12/2021 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện C. Hoàn trả cho bà M 300.000 (*Ba trăm ngàn*) đồng tiền tạm ứng án phí còn dư.

Ông Nguyễn Tiến Đ và bà Tô Thị M phải chịu 3.500.000 (*Ba triệu năm trăm ngàn*) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3.2: Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Nguyễn Tiến Đ phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Đ đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tại biên lai thu số

0001494 ngày 10/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Ông Đ đã nộp xong.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND H. C
- Chi cục THADS H. C;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)
Nguyễn Thị Quyên**