

Bản án số: 83/2021/DS-PT

Ngày: 27-7- 2022

*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 THUẬN**

- *Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*
 - + *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đặng Văn Cường
 - + *Các Thẩm phán:* Bà Lê Thị Thanh Thái, ông Trần Phước Hiệu
 - *Thư ký phiên tòa:* Bà Cao Thị Mai, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:*
Ông Phạm Xanh, Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử công khai vụ án thụ lý số 29/2022/TLPT-DS ngày 23/3/2022, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2021/DS-ST, ngày 20 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 92/2022/QĐ-PT ngày 15 tháng 7 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 54/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân C, sinh năm: 1965; nơi cư trú: xóm 5, thôn 5, xã H, huyện T, tỉnh Bình Thuận. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân L, sinh năm: 1952; nơi cư trú: Thôn 4, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trần Đăng S, sinh năm: 1974; nơi cư trú: xóm 5, thôn 3, xã H, huyện T, tỉnh Bình Thuận. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai đã thu thập được trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân C và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn - Ông Nguyễn Xuân L trình bày:

Khoảng đầu tháng 10/2019, ông Nguyễn Xuân C và ông Trần Đăng S thỏa thuận bằng lời nói, thống nhất thực hiện ông S chuyển nhượng cho ông C quyền sử dụng diện tích đất 77m² (7m x 11m) tại khu vực nghĩa địa xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận với giá chuyển nhượng là 50.000.000đồng/77m², ông C đã giao 10.000.000đồng tiền đặt cọc. Đến ngày 25/10/2019, ông C tiếp tục giao

20.000.000đ tiền đặt cọc và hai bên ký hợp đồng đặt cọc thể hiện nội dung: Ông C đặt cọc cho ông S 30.000.000đ; thời hạn thanh toán tiền còn lại và công chứng hợp đồng là kể từ ngày 25/10/2019 đến ngày 25/01/2020. Tại thời điểm chuyển nhượng, hai bên chỉ thông tin cho nhau biết vị trí, tứ cận đất chứ không nói thông tin pháp lý khác nên ông C không biết đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa. Ông C biết đất này không đủ diện tích để tách thửa theo quy định của pháp luật, không thể công chứng, chứng thực hợp đồng hoặc thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật; cũng có nghe Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công bố việc quy hoạch nghĩa địa 02 xã Đ - H; đồng thời biết đất thuộc khu vực nghĩa địa xã Đ, 03 cạnh xung quanh của đất đều đã có xây dựng mã; tuy nhiên ông C chỉ yêu cầu có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã về việc chuyển nhượng chứ không cần phải công chứng, chứng thực hợp đồng hoặc thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, hơn nữa ông C cho rằng việc thực hiện thủ tục pháp lý là nghĩa vụ của ông S, không phải là nghĩa vụ của ông C nên ông C vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng. Sau đó, ông C đã nhiều lần yêu cầu ông S liên hệ Ủy ban nhân dân xã H xác nhận việc chuyển nhượng nhưng ông S không thực hiện. Đến khoảng tháng 06/2020, ông C phát hiện ông S đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho người khác, không thông qua ý kiến của ông C. Hai bên đã thỏa thuận lại bằng lời nói, thống nhất, thực hiện hoán đổi diện tích đất này bằng diện tích đất khác ở vị trí mặt tiền đường nghĩa địa. Sau khi hoán đổi, ông C phát hiện đất được hoán đổi đã bị Ủy ban nhân dân xã H thu hồi nên hai bên tiếp tục thỏa thuận bằng lời nói, thống nhất chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng, ông S phải trả cho ông C 30.000.000đ tiền đặt cọc và 30.000.000đ tiền phạt cọc. Tuy nhiên từ đó đến nay ông S chưa trả khoản tiền nào cho ông C. Ông C xác định quyền sử dụng diện tích đất chuyển nhượng này hiện nay vẫn có giá 50.000.000đồng. Ông C đã ly hôn từ trước năm 2019, đến nay chưa kết hôn lại, đang độc thân, tiền chuyển nhượng là tài sản của cá nhân ông C.

Quá trình tố tụng, nguyên đơn ông C yêu cầu giải quyết buộc bị đơn ông S trả cho ông C 30.000.000 đ tiền đặt cọc và 30.000.000đ tiền phạt cọc. Tại phiên tòa sơ thẩm, bên nguyên đơn bổ sung thêm yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc và yêu cầu hủy mục 3 phần IV của hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã xác lập theo văn bản ngày 25/10/2019. Ngoài ra bên nguyên đơn không có yêu cầu nào khác trong vụ án.

Theo lời khai, ý kiến trong quá trình chuẩn bị xét xử, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Trần Đăng S trình bày:

Ngày 12/07/2019, ông Trần Đăng S và ông Nguyễn Xuân C thỏa thuận bằng lời nói, thống nhất, thực hiện ông S chuyển nhượng cho ông C diện tích đất khoảng 62m² tại khu vực nghĩa địa xã Đ, huyện T với giá chuyển nhượng là 50.000.000đồng/62m², trong thời hạn 20 ngày ông C phải trả đủ tiền chuyển nhượng. Đất chuyển nhượng nằm ở khu vực nghĩa địa, mục đích chuyển nhượng cũng chỉ để sử dụng xây mô mã, diện tích đất chuyển nhượng nhỏ, ông S chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc chuyển nhượng chỉ thực hiện trên thực tế, không thể công chứng, chứng thực hợp đồng; trước đây ông S cũng đã chuyển nhượng cho nhiều người dân địa phương diện tích đất ở khu vực

này để sử dụng làm mô mã, họ đều biết việc chuyển nhượng không thể công chứng, chứng thực hợp đồng nên việc chuyển nhượng cũng chỉ thỏa thuận bằng lời nói, thực hiện trên thực tế, ông C cũng biết và đồng ý nhận chuyển nhượng. Sau đó, ông C không thanh toán tiền theo đúng thỏa thuận mà thanh toán trễ hạn, từ ngày 12/7/2019 đến ngày 25/10/2019 ông C chỉ thanh toán được 30.000.000 đồng. Ngày 25/10/2019, ông C đến gặp ông S và đưa mẫu giấy cho ông S ký, ông S đã ký giấy này với ý nghĩ ký xác nhận đã nhận ông C 30.000.000 đồng; ông S không đọc nội dung giấy này nên không biết giấy này là hợp đồng đặt cọc; thực tế hai bên không có thỏa thuận đặt cọc, 30.000.000 đồng mà ông C đã giao là tiền chuyển nhượng chứ không phải tiền đặt cọc. Sau đó, ông C yêu cầu phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H về việc chuyển nhượng, ông S đã liên hệ thực hiện nhưng Ủy ban nhân dân xã H không đồng ý xác nhận. Đến cuối năm 2020, hai bên thỏa thuận bằng lời nói, thống nhất, để anh S chuyển nhượng đất này cho người khác rồi trả lại cho ông C 30.000.000 đồng nên ông S đã chuyển nhượng đất này cho ông Trương Quốc Khoa. Sau đó ông C lại đổi ý nên hai bên tiếp tục thỏa thuận thỏa thuận lại, thống nhất hoán đổi đất chuyển nhượng này bằng diện tích đất khác ở vị trí đất mặt tiền đường nghĩa địa xã H. Sau đó ông C tiếp tục yêu cầu phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H nên không thực hiện được. Từ đó đến nay có nhiều lần ông S và ông C thỏa thuận để trả lại 30.000.000 đồng tiền chuyển nhượng ông C trả giao nhưng ông C yêu cầu ông S phải trả thêm tiền lãi phát sinh theo lãi suất 6%/tháng, ông S không chấp nhận nên xảy ra tranh chấp và ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Ông S xác định quyền sử dụng diện tích đất chuyển nhượng này hiện nay vẫn có giá 50.000.000 đồng. Hiện nay ông S chỉ đồng ý trả cho ông C 30.000.000đ tiền đặt cọc và tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật. Ông S không chấp nhận yêu cầu của ông C về việc buộc ông S phải trả 30.000.000đ tiền phạt cọc. Ông S không có yêu cầu gì trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2021/DS-ST, ngày 20 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, các Điều 158, 271, 273, 357, 468 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 168, điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 501 và các Điều 117, 122, 131, 328, 408 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

[1]. Không chấp nhận phần yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân C về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc và hủy mục 3 phần IV hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã xác lập theo văn bản ngày 25/10/2019:

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc mà ông Nguyễn Xuân C và anh Trần Đăng S đã xác lập theo văn bản ngày 25/10/2019 là hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

[2]. Chấp nhận phần yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân C đối với bị đơn ông anh Trần Đăng S, về việc trả lại tiền đặt cọc: Buộc anh Trần Đăng S có

nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Xuân C 30.000.000đồng (*Ba mươi triệu đồng*) tiền đặt cọc.

[3]. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân C đối với bị đơn anh Trần Đăng S về việc buộc anh Trần Đăng S phải trả cho ông Nguyễn Xuân C 30.000.000đồng (*Ba mươi triệu đồng*) tiền phạt cọc.

[4]. Về chi phí tố tụng:

- Buộc ông Nguyễn Xuân C có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Trần Đăng S 2.221.000 đồng (*Hai triệu hai trăm hai mươi một ngàn đồng*) chi phí tố tụng trong vụ án.

- Buộc anh Trần Đăng S phải chịu 2.221.000 đồng (*Hai triệu hai trăm hai mươi một ngàn đồng*) chi phí tố tụng trong vụ án, nhưng được khấu trừ vào 4.442.000 đồng tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp; sau khi khấu trừ, anh Trần Đăng S đã nộp đủ chi phí tố tụng.

[5] Về án phí: Buộc ông Nguyễn Xuân C phải chịu 2.100.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm trong vụ án (gồm: 300.000 đồng đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng, 300.000 đồng đối với yêu cầu hủy một phần hợp đồng và 1.500.000 đồng đối với yêu cầu phạt cọc), khấu trừ vào 1.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông C đã nộp theo biên lai số 0007286 ngày 15/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Sau khi khấu trừ, ông C còn phải nộp thêm 600.000 đồng tiền án phí.

Buộc anh Trần Đăng S phải chịu 1.500.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày bản án 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 (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi 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.

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.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 31 tháng 12 năm 2021, ông Nguyễn Xuân C làm đơn kháng cáo yêu cầu ông Trần Đăng S phải trả cho ông 30.000.000 đồng tương đương giá trị tài sản đặt cọc, do ông Trần Đăng S đã có hành vi lừa dối

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Xuân C và người đại diện theo ủy quyền của ông C vẫn giữ

nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu ý kiến về vụ án và đề nghị hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Xuân C, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2021/DS-ST, ngày 20 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T; Người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các bên tranh luận và lời phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Xuân C, hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Trong Hợp đồng đặt cọc do ông Nguyễn Xuân C soạn sẵn thể hiện: *Hai bên cam kết khi ông C trả đủ tiền cho ông S thì hai bên ký hợp đồng mua bán tại Phòng Công chứng nhà nước.*

[2] Trong quá trình tố tụng ông C xác định: *Ông biết đất nhận chuyển nhượng của ông S không đủ diện tích để tách thửa, chuyển nhượng, không thể thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.*

[3] Như vậy, khi ký hợp đồng Đặt cọc với ông S, ông C biết nội dung mà ông thỏa thuận với ông S về việc thực hiện hợp đồng sẽ không thực hiện được.

[4] Theo Biên bản xác minh ngày 09-7-2021 của Tòa án nhân dân huyện T tại Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện T xác định diện tích 77 m² đất mà ông S chuyển nhượng cho ông C nằm trên địa phận xã Đ. Nhưng trong Hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã xác lập ngày 25/10/2019 thể hiện đất ông S chuyển nhượng cho ông C nằm trên địa phận xã H, huyện T.

Trong khi Thực tế Ủy ban nhân dân xã H đã không xác nhận việc mua bán theo yêu cầu của các bên đương sự.

[5] Nên, Hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc mua bán đất như hợp đồng đã thể hiện giữa ông Nguyễn Xuân C và ông Trần Đăng S đã vi phạm điều cấm của pháp luật và không thực hiện được không phải là do lỗi của S.

[6] Hơn nữa, căn cứ vào Đơn khởi kiện ngày 02 tháng 4 năm 2021, ông Nguyễn Xuân C xác định: Đầu tháng 10/2019, khi hai bên thỏa thuận xong việc mua bán, ông đã giao cho ông S 10.000.000 đồng tiền đặt cọc.

[7] Như vậy, việc ông Trần Đăng S xác định 30.000.000 đồng mà ông C ghi trong giấy đặt cọc là tiền mua bán đất, là có căn cứ.

[8] Do đó, ông Nguyễn Xuân C kháng cáo cho rằng ông Trần Đăng S đã có hành vi lừa dối ông, nên ông yêu cầu ông Trần Đăng S phải trả cho ông 30.000.000 đồng tương đương giá trị tài sản đặt cọc, là không có căn cứ.

[9] Bản án sơ thẩm vì vậy được giữ nguyên như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tại phiên tòa phúc thẩm.

[10] Ngoài ra, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 25/10/2019 giữa ông Nguyễn Xuân C và anh Trần Đăng S là giao dịch dân sự vô hiệu là có căn cứ. Nhưng trong phần quyết định của bản án lại tuyên: “*Không chấp nhận phần yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân C về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc và hủy mục 3 phần IV hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã xác lập theo văn bản ngày 25/10/2019*”, là có sự mâu thuẫn. Nhưng sai sót này không làm thay đổi bản chất vụ án, nên Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm, như ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tại phiên tòa phúc thẩm.

[11] Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận và Bản án sơ thẩm được giữ nguyên, nên ông Nguyễn Xuân C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[12] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Xuân C, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2021/DS-ST, ngày 20 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T;

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân C đòi ông Trần Đăng S phải trả 30.000.000 đồng tiền phạt cọc.

- Ông Nguyễn Xuân C phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0007658, ngày 10-01-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, ông S đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 27-7-2022.

Kể từ ngày bản án 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, 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.

Trong 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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- VKSND Bình Thuận;
- TAND huyện T;
- THADS huyện T;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ, Tòa Dân sự
- Tổ HCTP –TABT;

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

(đã ký)

Đặng Văn Cường