

Bản án số: 48/2022/DS-PT

Ngày: 26-5-2022

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 PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Tiến Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thư

Ông Nguyễn Văn Nhân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

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

Ngày 26 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 37/2022/TLPT-DS ngày 25/3/2022, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 67/2022/QĐXXPT-DS ngày 04 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đức Ng, sinh năm 1965; cư trú tại: Tổ 5, ấp Ruộng 3, xã Q, huyện C, tỉnh Bình Phước.

* *Bị đơn:* Ông Bùi Trọng T, sinh năm: 1941 và bà Võ Thị Nh, sinh năm 1950; cùng cư trú tại: Tổ 3, ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Bùi Thị N, sinh năm 1983; cư trú tại: Tổ 2, ấp T, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước.

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1969; cư trú tại: Tổ 5, ấp Ruộng 3, xã Q, huyện C, tỉnh Bình Phước.

* *Người kháng cáo:* Bị đơn Bà Võ Thị Nh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Đức Ng trình bày:

Ngày 27/8/2019, ông Ng có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Bùi Trọng T và bà Võ Thị Nh quyền sử dụng thửa đất số 248 tờ bản đồ số 2 diện tích 2375,8m² tại ấp B, xã T (nay là ấp C xã Q), huyện C, tỉnh Bình Phước với giá

580.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận ngày 15/9/2019 ra Văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng. Cùng ngày, ông Ng đã đặt cọc cho ông T, bà Nh số tiền 100.000.000 đồng để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên và thỏa thuận bên bán có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng cho bên mua, bên mua chịu các chi phí giấy tờ; bên bán có trách nhiệm đảm bảo về tính pháp lý của thửa đất cũng như diện tích đất. Nếu ông Ng không mua sẽ mất tiền cọc còn bên bán đồng ý không bán hoặc đất không có đầy đủ giấy tờ, không đủ diện tích thì sẽ phải trả tiền phạt cọc cho bên mua gấp 05 lần số tiền ông Ng đã đặt cọc, cụ thể là 500.000.000 đồng. Ngày 28/8/2019, bà Nh và con gái là bà Bùi Thị N đến nhà ông Ng yêu cầu ông Ng đặt cọc thêm số tiền 100.000.000 đồng nữa thì bà Nh mới đi trích lục hồ sơ để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Ng. Ông Ng đã đồng ý đưa cho bà Nh 100.000.000 đồng tiền đặt cọc nữa. Tổng cộng ông Ng đã đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng cho bà Nhiều.

Sau đó, bà Nh tiếp tục yêu cầu ông Ng trả hết tiền cho vợ chồng bà trước thì bà mới làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Ng nhưng ông Ng yêu cầu bà Nh ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng như các bên đã thỏa thuận thì ông Ng mới giao số tiền còn lại. Bà Nh, ông T không đồng ý nên đến nay không làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Ng.

Nay ông Ng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T, bà Nh trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đòi ông Ng trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Ng không đồng ý vì ông Ng không giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà Nh.

Bị đơn ông Bùi Trọng T và bà Võ Thị Nh thống nhất trình bày:

Ông T, bà Nh có thửa đất số 248 tờ bản đồ số 2 diện tích 2375,8m² tại ấp C xã Q, huyện C, tỉnh Bình Phước. Đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà Võ Thị Nh. Quyền sử dụng diện tích đất này là tài sản riêng của bà Nh do bà Nh mua từ tiền bà nhận khi nghỉ làm Công ty cao su năm 2003. Ranh của thửa đất được rào cố định nhưng thực tế đất không có đủ diện tích như giấy chứng nhận được cấp.

Ngày 27/8/2019, ông Ng có gặp ông T thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất số 248 trên. Ông T có nói cho ông Ng biết diện tích thực tế không đủ với diện tích ghi trong giấy chứng nhận. Ông T và bà Nh có chỉ ranh cho ông Ng (ranh đất có đóng cọc, xung quanh có hàng rào do những hộ xung quanh rào), ông Ng chấp nhận mua theo diện tích đất thực tế với giá 580.000.000 đồng. Sau đó ông Ng nói ông T già cả mắt kém nên ông Ng cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên. Ông Ng có đưa cho ông T 100.000.000 đồng và viết giấy đặt cọc cho ông T ký. Các bên thỏa thuận nội dung là bên nào sai thì sẽ bị phạt gấp 05 lần, 15 ngày sau thì làm thủ tục sang tên và trả hết tiền. Tuy nhiên, nội dung trong giấy do ông Ng ghi, ông T tin

tướng ông Ng nên không đọc nội dung ghi trong giấy. Ngày 29/8/2019, ông T nói bà Nh và bà Niệm có lên nhà ông Ng yêu cầu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Ng không chịu nên bà Nh và bà Niệm yêu ông Ng đặt cọc thêm 100.000.000 đồng. Ông Ng có đưa cho bà Niệm 100.000.000 đồng rồi yêu cầu bà Bùi Thị N ký xác nhận về việc nhận tiền. Bà Niệm chỉ là người cầm hộ bà Nh chứ không liên quan gì đến số tiền này.

Đối với yêu cầu của ông Ng thì ông T, bà Nh không đồng ý. Ông Ng là người cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng và có trách nhiệm làm hợp đồng công chứng, sang tên nhưng ông Ng không làm nên ông Ng là người vi phạm hợp đồng, do đó ông bà không đồng ý trả cho ông Ng số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cũng như phạt cọc, ông Ng phải mất cọc. Ông T, bà Nh có đơn yêu cầu phản tố, buộc ông Ng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông T, bà Nh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H là vợ của ông Ng thống nhất với lời trình bày của ông Ng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị N là con của ông T, bà Nh thống nhất lời trình bày của ông T, bà Nh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức Ng.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc “Giấy đặt cọc chuyển nhượng đất” ngày 27/8/2019 giữa ông Nguyễn Đức Ng với ông Bùi Trọng T, bà Võ Thị Nh, bà Bùi Thị N vô hiệu.

Buộc ông Bùi Trọng T, bà Võ Thị Nh trả cho ông Nguyễn Đức Ng và bà Nguyễn Thị H số tiền đặt cọc 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức Ng về việc buộc ông Bùi Trọng T, bà Võ Thị Nh trả cho ông Ng số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Bùi Trọng T và bà Võ Thị Nh về việc buộc ông Nguyễn Đức Ng trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03040 do UBND huyện C cấp cho hộ bà Võ Thị Nh ngày 16/11/2008.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/01/2022 bị đơn bà Võ Thị Nh có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước bác toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc ông Nguyễn Đức Ng trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03040 do UBND huyện C cấp cho hộ bà Võ Thị Nh ngày 16/11/2008.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

- *Về tố tụng*: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ thời điểm thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm và tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- *Về nội dung*: Đề nghị Hội đồng giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, các tài liệu, chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Ngày 27/8/2019, giữa ông Nguyễn Đức Ng với ông Bùi Trọng T và bà Võ Thị Nh có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 248, tờ bản đồ số 2 có diện tích 2375,8m² tại ấp C xã Q, huyện C, tỉnh Bình Phước (thửa đất số 248) với giá 580.000.000 đồng. Để đảm bảo việc ký kết hợp đồng, ông Ng đã đặt cọc cho ông T, bà Nh 100.000.000 đồng, hai bên có làm giấy đặt cọc nhưng không công chứng, chứng thực. Các bên thỏa thuận số tiền 480.000.000 đồng còn lại ông Ng phải trả đủ khi hoàn tất thủ tục công chứng. Nếu bên nào sai thì phải chịu bồi thường gấp 5 lần số tiền đặt cọc. Thời gian hoàn tất thủ tục là ngày 15/9/2019. Ngày 28/8/2019, bà Nh cùng bà Niệm có đến nhà ông Ng nhận thêm số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Tổng số tiền cọc ông Ng đã giao cho bị đơn ông T, bà Nh là 200.000.000 đồng.

[2] Bị đơn bà Võ Thị Nh kháng cáo cho rằng lỗi dẫn đến việc các bên không ký kết được hợp đồng là do ông Ng không đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng nên ông Ng phải chịu mất số tiền đã đặt cọc theo như hợp đồng. Xét thấy, đối tượng thỏa thuận của các bên là quyền sử dụng thửa đất số 248 đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03040 cho hộ bà Võ Thị Nh ngày 16/11/2008. Tuy nhiên, ngày 22/11/2016, Ủy ban nhân dân huyện C đã có quyết định số 3370/QĐ-UBND thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này với lý do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Võ Thị Nh không đúng diện tích và có một phần diện tích đất cấp không đúng đối tượng sử dụng theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013. Như vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối thửa đất số 248 nêu trên không còn hiệu lực. Hiện nay diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, chưa xác định được diện tích đất hộ bà Nh có quyền sử dụng. Vì vậy, thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 248 giữa ông Ng với vợ chồng ông T, bà Nh đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự 2015.

[3] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông Nguyễn Đức Ng, bà Võ Thị Nh, ông Bùi Trọng T phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 2 điều 131, điều 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Đối với yêu cầu trả tiền phạt cọc của nguyên đơn: Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận phần yêu cầu này của nguyên đơn và nguyên đơn không kháng cáo nên cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[5] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Ông T, bà Nh cho rằng ông Ng đang cầm giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03040 cho hộ bà Võ Thị Nh ngày 16/11/2008 đối với thửa đất số 248 nhưng ông Ng không thừa nhận. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C có Công văn xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đang được lưu giữ tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Vì vậy, ông T, bà Nh cho rằng ông Ng đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và yêu cầu ông Ng trả lại là không có căn cứ, không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị Nh không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Võ Thị Nh được miễn.

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị Nh.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ vào các điều 117, 123, 131, 328, 401, 407 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức Ng.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 27/8/2019 giữa ông Nguyễn Đức Ng với ông Bùi Trọng T, bà Võ Thị Nh, bà Bùi Thị N vô hiệu.

Buộc ông Bùi Trọng T, bà Võ Thị Nh trả cho ông Nguyễn Đức Ng và bà Nguyễn Thị H số tiền đặt cọc 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức Ng về việc buộc ông Bùi Trọng T, bà Võ Thị Nh trả cho ông Ng số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Bùi Trọng T và bà Võ Thị Nh về việc buộc ông Nguyễn Đức Ng trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03040 do UBND huyện C cấp cho hộ bà Võ Thị Nh ngày 16/11/2008.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Đức Ng phải chịu số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002179 ngày 06/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Võ Thị Nh được miễn.

6. Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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.

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

Nơi nhận:

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

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

(Đã ký)

Phạm Tiến Hiệp