

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH**

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

Bản án số: **38/2021/DS-PT**
Ngày: 05-10-2021
“*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Hương Giang

Các thẩm phán: Ông Ngô Văn Thắng

Bà Nguyễn Thúy Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hòa- Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 10 năm 2021, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 30/2021/TLPT-DS ngày 08 tháng 6 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/TCDS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Vân Đồn bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 65/2021/QĐPT-DS ngày 06/9/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Vũ Ngọc H; Địa chỉ: Thôn Đông Thịnh, xã Đ, huyện V, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị O, sinh năm: 1988; địa chỉ: tổ 3, khu 9b, phường Q, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn: Anh Bùi Huy T; Địa chỉ: Công ty Luật TNHH N và cộng sự - Chi nhánh V, thôn 12, xã H, huyện V, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

2. Bị đơn: Anh Đỗ Văn V; Địa chỉ: Thôn 5, xã H, huyện V, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn: Anh Trần Huy H; Địa chỉ: Tổ 3, khu 4D, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Việt D - Công Ty luật TNHH MTV A; Địa chỉ: Số 587, đường N, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; Vắng mặt.

2. Ông Đặng Quốc A - Công Ty luật TNHH MTV A; Địa chỉ: Số 587, đường N, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; Có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Văn S, bà Đỗ Thị L, anh Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn C, chị Hà Thị T, chị Nguyễn Thị Y; đều cùng địa chỉ: Thôn 5, xã H, huyện V, tỉnh Quảng Ninh.

- Cháu Nguyễn Thanh T; sinh năm: 2013 và cháu Nguyễn Thị Thanh M, sinh năm: 2015. Người đại diện theo pháp luật: anh Nguyễn Văn Đ và chị Hà Thị T; cùng địa chỉ: Thôn 5, xã H, huyện V, tỉnh Quảng Ninh.

- Cháu Nguyễn Thế T; sinh năm: 2015. Người đại diện theo pháp luật: anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Y; cùng địa chỉ: Thôn 5, xã H, huyện V, tỉnh Quảng Ninh (Anh T hiện đang tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh Quảng Ninh).

Tất cả đều có đơn xin vắng mặt.

4. **Người kháng cáo:** Nguyên đơn anh Vũ Ngọc H.

5. **Người kháng nghị:** Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn anh Vũ Ngọc H, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và quá trình tố tụng, nội dung vụ án như sau:

Ngày 30/4/2018, anh H và anh Đỗ Văn V giao kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng các thửa đất số 06, 07 lô 9 tại khu tái định cư thuộc xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh với nội dung: anh H đặt cọc số tiền 01 tỷ đồng khi nào hai thửa đất trên có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh V hai bên sẽ làm thủ tục chuyển nhượng, nếu anh V không đứng tên được sổ đỏ thì anh V phải trả cho anh H số tiền đặt cọc và sẽ bị phạt cọc 5 lần số tiền đặt cọc. Ngày 14/11/2018, anh V thông báo cho anh H biết 02 thửa đất trên có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng lại mang tên ông Nguyễn Văn Đ, bà Hà Thị T đối với thửa đất số 06, ông Nguyễn Văn S và bà Đỗ Thị L đối với thửa đất số 07. Anh V yêu cầu anh H ra phòng công chứng để ký thủ tục chuyển nhượng giữa anh H với hai chủ sử dụng đất trên, nhưng anh thấy yêu cầu của anh V là trái với thỏa thuận nên anh không đồng ý. Mặt khác ngày 14/11/2018, UBND huyện Vân Đồn có văn bản về việc tạm dừng tất cả các giao dịch liên quan đến đất đai, nên anh đồng ý cho anh V tạm thời chưa thực hiện việc chuyển nhượng. Trong thời gian này anh biết anh V có khó khăn về kinh tế không có tiền để nhận chuyển nhượng

02 thửa đất trên từ ông S, bà L; ông Đ và bà T nên anh có thỏa thuận với anh V về việc dùng tiền đặt cọc chuyển thành tiền góp vốn để anh V có tiền mua lại hai thửa đất trên đứng tên anh V, sau đó chuyển nhượng cho anh, nhưng anh V không đồng ý. Đến ngày 08/01/2019, UBND huyện Vân Đồn có văn bản cho phép giao dịch về đất, anh thông báo với anh V hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất mang tên anh V để làm thủ tục chuyển nhượng hai thửa đất trên cho anh nhưng anh V không làm và nói 02 thửa đất trên đã sang tên cho người khác. Do đó, anh H khởi kiện buộc anh V phải trả 1.000.000.000đ tiền đặt cọc và tiền phạt cọc là 5.000.000.000đ. Sau đó, anh H rút yêu cầu phạt cọc.

** Bị đơn anh Đỗ Văn V và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có quan điểm:*

Ngày 24/4/2018, gia đình ông S, bà L và ông Đ, bà T ký hợp đồng ủy quyền cho anh V được toàn quyền ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 06, 07 lô 9 thuộc khu tái định cư tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn. Ngày 30/4/2018, anh V và anh H ký hợp đồng đặt cọc với nội dung anh H đặt cọc 01 tỷ đồng cho anh V nhận chuyển nhượng 02 thửa đất trên với giá 5,8 tỷ đồng, đồng thời hai bên có thỏa thuận là khi ký xong hợp đồng đặt cọc, trường hợp 02 thửa đất trên ra sổ (ra được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì anh H phải trả toàn bộ số tiền chuyển nhượng và ra văn phòng công chứng Hồng Quảng, huyện Vân Đồn làm thủ tục chuyển nhượng. Ngày 15/11/2018, sau khi thửa đất 06, 07 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh V gọi điện và nhắn tin qua ứng dụng Zalo, đồng thời chụp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 thửa đất trên cho anh H biết và thông báo với anh H về việc chuẩn bị tiền để ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, anh H nói không có tiền, chưa tìm được khách mua nên thỏa thuận với anh V chuyển số tiền đặt cọc sang vốn góp, nhưng anh V không đồng ý và có hẹn anh H lên Văn phòng Công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng, nhưng anh H vẫn không lên. Đối với việc anh H cho rằng sổ phải mang tên anh V thì mới ký kết hợp đồng chuyển nhượng là không đúng, vì trước khi ký hợp đồng anh H cũng biết hiện trạng của 02 thửa đất trên mặc dù không phải của anh V nhưng anh V đã được ủy quyền của chủ sử dụng đất để ký hợp đồng chuyển nhượng. Anh V không chấp nhận yêu cầu đòi tiền đặt cọc của anh H.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S, bà Đỗ Thị L, anh Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn C, chị Hà Thị T, chị Nguyễn Thị Y đều trình bày: Ngày 24/4/2018, các ông bà đều thống nhất ủy quyền cho anh V thay mặt các đồng sử dụng đất được toàn quyền chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê 02 thửa đất số 06, 07 lô 9 thuộc khu tái định cư tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn. Đến ngày 25/02/2019, các ông bà có văn bản chấm dứt ủy quyền đối với anh V. Các ông bà không biết việc ông Văn thực hiện hợp đồng đặt cọc với anh H. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/TCDS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Vân Đồn quyết định: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H về việc buộc anh V trả 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc; đình chỉ xét xử đối với yêu cầu buộc anh H trả 5.000.000.000đ tiền phạt cọc. Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 06/5/2021, nguyên đơn anh H kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì lý do vi phạm về tố tụng và việc bản án không chấp nhận yêu cầu đòi tiền cọc của anh là không đúng.

Ngày 28/5/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh kháng nghị bản án sơ thẩm về: Thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng; Về việc bản án chưa xem xét đầy đủ các tình tiết của vụ án, về áp dụng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự giữ nguyên các quan điểm đã trình bày, người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, Viện kiểm sát giữ nguyên nội dung kháng nghị.

Đại diện Viện kiểm sát có quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Về tố tụng, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng pháp luật. Về nội dung: Đề nghị chấp nhận kháng nghị và một phần kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm về điều luật áp dụng và đưa thêm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

- Đơn kháng cáo của nguyên đơn và Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát còn trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Về người tham gia tố tụng: Ngày 24/4/2018 hộ gia đình ông Nguyễn Văn S gồm có ông S, bà Đỗ Thị L, anh Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn C, chị Hà Thị T, chị Nguyễn Thị Y, cháu Nguyễn Thế T, cháu Nguyễn Thị Thanh M và cháu Nguyễn Thanh T ủy quyền cho anh Đỗ Văn V thực hiện các thủ tục để được cấp GCN và được quyền ký, xác lập các hợp đồng chuyển nhượng đối với 02 ô đất số 06,07 thuộc khu tái định cư tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn. Bản án sơ thẩm xác định những người trong hộ gia đình ông S là người làm chứng là chưa đúng, tại giai đoạn phúc thẩm những người này đã được đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đã có lời khai trình bày quan điểm. Cấp phúc thẩm thấy rằng có vi phạm tố tụng nhưng không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự và đã được khắc phục nên chấp nhận nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát và không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn về việc hủy bản án sơ thẩm.

[2] Về nội dung:

Xem xét hình thức, nội dung hợp đồng đặt cọc thấy: Ngày 30/4/2018, anh V ký hợp đồng đặt cọc với anh H, mục đích để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ô đất số 06,07 thuộc khu tái định cư tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn với giá 5.800.000.000 đồng. Theo đó anh H đặt cọc cho anh V 1.000.000.000 đồng và thỏa thuận thời hạn từ ngày 30/4/2018 đến ngày hai ô đất được cấp giấy chứng nhận thì hai bên sẽ đến Phòng công chứng Hồng Quảng, Vân Đồn làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng 02 ô đất và anh H sẽ thanh toán số tiền còn lại. Hợp đồng đặt cọc

giữa anh V và anh H được lập thành văn bản, tại thời điểm ký kết các đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự.

Xét kháng cáo của anh H đối với yêu cầu đòi lại 1.000.000.000 đồng tiền cọc thấy: Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng, 02 thửa đất là đối tượng mà hợp đồng hướng tới chưa được cấp giấy chứng nhận. Ngày 14/11/2018 UBND huyện Vân Đồn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN546691 đối với thửa đất số 06 cho anh Nguyễn Văn Đ và chị Hà Thị T, số CN546690 đối với thửa đất số 07 cho ông Nguyễn Văn S và bà Đỗ Thị L.

Xem xét việc thực hiện nghĩa vụ của anh V theo hợp đồng thấy: Tại Điều 2 hợp đồng đặt cọc thể hiện *“Thời hạn đặt cọc là tới khi ra sổ, kể từ ngày 30/4/2018”*. Các bên đương sự đều thừa nhận tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, 02 ô đất chưa được cấp giấy chứng nhận, thời hạn đặt cọc là từ ngày hai bên ký kết hợp đồng đến khi ô đất được cấp giấy chứng nhận thì hai bên sẽ thực hiện việc giao kết và chuyển nhượng quyền sử dụng hai ô đất. Tại Điều 3 hợp đồng đặt cọc thể hiện *“Bên B nhận tiền đặt cọc và cam kết sẽ bán đất thuộc sở hữu hợp pháp và không có bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến mảnh đất mà bên B giao bán cho bên A”*. Tại thời điểm 02 ô đất được cấp giấy anh V là người được ủy quyền hợp pháp để thực hiện thủ tục chuyển nhượng, 02 ô đất không có tranh chấp. Theo các tài liệu, chứng cứ anh V cung cấp thì sau khi 02 thửa đất được cấp giấy chứng nhận, anh V đã thông báo bằng cách chụp giấy chứng nhận gửi qua zalo cho anh H và trong khoảng thời gian từ ngày 14/11/2018 đến ngày 01/02/2019 đã yêu cầu anh H ra văn phòng công chứng thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán số tiền còn lại nhưng anh H không thực hiện. Như vậy, anh V thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết theo hợp đồng.

Xem xét việc thực hiện nghĩa vụ của anh H theo hợp đồng thấy: Tại khoản 1 Điều 3 Hợp đồng đặt cọc thể hiện *“Bằng việc đặt cọc này Bên A cam kết mua đất: Thửa đất số 06,07 lô L9 thuộc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu tái định cư Hạ Long, Vân Đồn, Quảng Ninh”*. Tại điểm b khoản 1 Điều 4 hợp đồng thể hiện nghĩa vụ của bên A *“Giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại điều 3”*. Anh H cho rằng, anh từ chối giao kết là vì hai thửa đất khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không mang tên anh V, tuy nhiên các đồng sở hữu hợp pháp đã ủy quyền cho anh V được quyền xác lập, ký hợp đồng chuyển nhượng. Hơn nữa theo hợp đồng thì hai bên chỉ thỏa thuận sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng khi 2 thửa đất có giấy chứng nhận nên lý do của anh H đưa ra là không có căn cứ. Ngoài ra, anh H đưa ra lý do không thực hiện giao kết là do tại thời điểm hai thửa đất trên được cấp giấy chứng nhận cũng là thời điểm UBND huyện Vân Đồn có văn bản tạm dừng tất cả các giao dịch liên quan đến đất đai nên việc chuyển nhượng không thể thực hiện được là do trở ngại khách quan. Tuy nhiên, theo khoản 2 Điều 3 Hợp đồng đặt cọc thì sau khi 2 ô đất có giấy chứng nhận thì hai bên cam kết sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng Hồng Quảng, Vân Đồn, Quảng Ninh. Công văn số 3052/QSĐĐ ngày

14/9/2020 của Văn phòng đăng kí quyền sử dụng đất huyện Vân Đồn chỉ tạm dừng việc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai của UBND huyện Vân Đồn từ ngày 04/5/2018 đến ngày 08/01/2019 đã được tháo gỡ, không cấm việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng tại các phòng công chứng. Anh V đã cung cấp cho Tòa án rất nhiều chứng cứ là tin nhắn chứng minh việc sau thời điểm này hai bên vẫn không thực hiện nghĩa vụ giao kết hợp đồng chuyển nhượng cũng như trả nốt số tiền còn lại. Như vậy, lỗi không thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc về anh H. Tại điểm b khoản 1 Điều 4 hợp đồng đặt cọc thể hiện *“Nếu bên A từ chối giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự (mục đích đặt cọc không đạt được) thì bên A bị mất số tiền đặt cọc”* nên việc anh H yêu cầu anh V trả lại tiền cọc là không có cơ sở chấp nhận.

Xem xét Bản án sơ thẩm thấy đã nhận định về giá trị pháp lý của hợp đồng đặt cọc cũng như xác định lỗi của các bên để quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H là có căn cứ. Do đó, không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát về việc chưa xem xét đầy đủ các tình tiết của vụ án và kháng cáo của anh H về đòi lại số tiền cọc.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm áp dụng Điều 421 Bộ luật Dân sự quy định về sửa đổi hợp đồng là không phù hợp, bởi quá trình thực hiện hợp đồng mặc dù anh V có ý kiến thay đổi về số tiền anh H phải trả khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng đó chỉ là ý kiến của anh H, không phải là sự thống nhất sửa đổi hợp đồng của hai bên. Do đó, chấp nhận kháng nghị này của Viện kiểm sát.

[3] *Về án phí*: Kháng cáo của anh H được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn anh Vũ Ngọc H và một phần kháng nghị số 24/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28/5/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh. Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 117, Điều 328, Điều 401, Điều 422, Điều 428 Bộ luật 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Vũ Ngọc H về việc anh Đỗ Văn V phải trả cho anh Vũ Ngọc H số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ (*Một tỉ đồng*) theo Hợp đồng đặt cọc (V/v mua bán nhà đất) ngày 30/4/2018 giữa anh Vũ Ngọc H và anh Đỗ Văn V.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Ngọc H về việc buộc anh Đỗ Văn V phải trả số tiền phạt cọc 5.000.000.000đ (*Năm tỉ đồng*).

3. Về án phí: Anh Vũ Ngọc H phải chịu là 42.000.000đ (*Bốn mươi hai triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào 57.300.000đ (*Năm mươi bảy triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001951 ngày 07/ 5/2019 và biên lai số 0002067 ngày 11/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh. Trả lại anh Vũ Ngọc H số tiền: 15.300.000đ (*Mười lăm triệu ba trăm nghìn đồng*).

Anh Vũ Ngọc H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND huyện Vân Đồn;
- Chi cục THADS huyện Vân Đồn;
- Các đương sự;
- Lưu VP, lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Hương Giang