

Bản án số: 02/2022/DS-PT

Ngày: 05/01/2022

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Minh Tiến

Các Thẩm phán:

Bà Trịnh Thị Thu Lan

Ông Nguyễn Đức Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thanh Tân- Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 05/01/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 47/2021/TLPT-DS ngày 04/11/2021, về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 42/2021/DS-ST ngày 24/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố QN bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 121/2021/QĐ-PT ngày 29/11/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Cao Thị Mỹ V, sinh năm 1989.

Địa chỉ nơi làm việc: Trường Cao đẳng y tế H, số 17 đường N, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Cao Thị Mỹ V: Ông Trần Đức Nh, sinh năm 1962; địa chỉ: Số 44 đường Lê Văn Sỹ, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Bị đơn: Ông Trần Văn Ph, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Tổ 4, phường Ng, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Người kháng cáo: Ông Trần Đức Nh là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Cao Thị Mỹ V.

4. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

Tại phiên toà, ông Trần Đức Nh và ông Trần Văn Ph có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 16-01-2020, đơn khởi kiện bổ sung, các văn bản khác trong quá trình tố tụng và tại phiên toà, nguyên đơn do ông Trần Đức Nh là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 20/12/2019, giữa bà Cao Thị Mỹ V và ông Trần Văn Ph ký kết Hợp đồng đặt cọc, theo đó ông Ph nhận cọc của bà V số tiền 60.000.000 đồng để bảo đảm cho việc ký kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà V quyền sử dụng diện tích 196,2m², thửa đất số 255, tờ bản đồ 25, phường Quảng Phú, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi (thửa đất số 255), có số đo các cạnh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy chứng nhận) cụ thể: Cạnh phía Bắc dài 32,33m, cạnh phía Nam dài 28,64m, cạnh phía Đông là 7,27m và cạnh phía Tây là 6,10m. Tuy nhiên, ông Ph biết số đo các cạnh có sự thay đổi so với giấy chứng nhận nên trong hợp đồng đặt cọc ông Ph cam kết chuyển nhượng cho bà V thửa đất có số đo các cạnh thực tế là chiều dài 28m, chiều ngang 7,1m (tức là các cạnh chiều ngang đều phải 7,1m; các cạnh chiều dài đều phải 28m), diện tích 196,2m² với số tiền 860.000.000 đồng.

Trước khi tiến hành đặt cọc thì bà V có đến xem thửa đất, bà V có xem giấy chứng nhận và biên bản xác định ranh giới đất ngày 04/12/2019, nhưng do niềm tin nên không đo đạc kiểm tra các cạnh. Hiện trạng đất lúc xem đúng như hiện trạng Tòa án đã xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/7/2020. Sau ngày đặt cọc tiền, bà V đã tiến hành kiểm tra, đo đạc thực tế diện tích đất thì phát hiện một số cạnh của thửa đất không đúng như số đo đã ghi trong hợp đồng đặt cọc, dẫn đến không đủ diện tích 196,2m² nên ngày 06/01/2020 bà V có thông báo bằng văn bản về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, yêu cầu ông Ph trả lại cho bà V số tiền 60.000.000 đồng nhưng ông Ph không chịu trả.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/7/2020 thì thửa đất nêu trên có số đo các cạnh phía Đông dài 7,23m, phía Tây dài 6,86m, phía Bắc dài 30,32m, phía Nam dài 27,22m.

Xét thấy một số cạnh của thửa đất có số đo không phù hợp với thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc (cụ thể cạnh phía tây đo thực tế là 6,86m, trong khi hợp đồng thỏa thuận 7,1m), có một phần diện tích đất ông Ph đã chuyển đổi với các chủ sử dụng đất liền kề nhưng chưa làm thủ tục chuyển đổi theo đúng quy định của pháp luật (tức chưa thuộc quyền sử dụng của ông Ph) mà vẫn cam kết chuyển nhượng là vi phạm điều cấm của pháp luật, nếu nhận chuyển nhượng sẽ không làm được giấy chứng nhận theo hiện trạng; hơn nữa ông Ph biết việc thửa đất không làm được giấy chứng nhận theo hiện trạng mà vẫn cam kết chuyển nhượng là có hành vi lừa dối nên bà V yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/12/2019 giữa bà V và ông Ph vô hiệu; buộc ông Ph trả lại cho bà V số tiền đặt cọc là 60.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Văn Ph trình bày:

Ngày 20/12/2019, ông và bà V ký kết Hợp đồng đặt cọc, theo đó ông nhận cọc của bà V số tiền 60.000.000 đồng để bảo đảm cho việc ký kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà V quyền sử dụng thửa đất 255. Theo giấy chứng nhận thì số đo các cạnh thửa đất nêu trên như sau: Cạnh phía Bắc dài 32,33m, cạnh phía Nam dài 28,64m, cạnh phía Đông là 7,27m và cạnh phía Tây là 6,1m, diện tích 196,2m² với giá 860.000.000 đồng. Bà V đặt cọc 60.000.000 đồng cùng ngày.

Trước khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà V tự đi xem đất, xem giấy chứng nhận. Tuy nhiên, do thửa đất có biến động nên ông có đưa bà V xem Biên bản xác định ranh giới đất lập ngày 04/12/2019 thể hiện số đo các cạnh của thửa đất thay đổi so với giấy chứng nhận và bà V đồng ý. Việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, hiện trạng thửa đất đến nay đúng như khi bà V xem đất trước đây, không có thay đổi gì. Khi ghi hợp đồng đặt cọc thì chỉ ghi số đo chiều ngang 7,1m và chiều dài 28m là ghi chia đều các cạnh chiều ngang và chiều dài, hơn nữa do trong mẫu hợp đồng chỗ ghi các cạnh chỉ chưa có 02 dòng nên chỉ ghi được 02 cạnh, chứ không phải các cạnh chiều ngang đều 7,1m, các cạnh chiều dài đều 28m như bà V trình bày.

Khoảng 02 ngày sau, bà V gọi điện thoại thông báo cho ông là diện tích thực tế ghi trong giấy đặt cọc không phù hợp với giấy chứng nhận nên bà V không thể chuyển nhượng đất cho người khác, sau đó bà V gửi cho ông thông báo hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu trả lại tiền cọc nhưng ông không đồng ý.

Nay bà V yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/12/2019 vô hiệu; buộc ông trả lại cho bà V số tiền đặt cọc là 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng), ông không đồng ý. Bà V không muốn mua đất nữa thì bà V mất cọc.

Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2021/DS-ST ngày 24/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố QN đã tuyên xử:

1. Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/12/2019 giữa bà Cao Thị Mỹ V và ông Trần Văn Ph.
2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị Mỹ V về việc buộc ông Trần Văn Ph trả số tiền 60.000.000 đồng (*sáu mươi triệu đồng*).
3. Bà Cao Thị Mỹ V chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 5.000.000 đồng (*năm triệu đồng*) (đã nộp và chi phí xong).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07 tháng 9 năm 2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố QN có Quyết định kháng nghị số 796/QĐKNPT-VKS-DS, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị Mỹ V.

Ngày 07/9/2021, ông Trần Đức Nh là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Cao Thị Mỹ V có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa Bản án số 42/2021/DS-ST ngày 24/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố QN, buộc ông Trần Văn Ph hoàn trả số tiền đặt cọc 60.000.000 đồng cho bà Cao Thị Mỹ V.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi:

- Về chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử phúc thẩm, các đương sự kể từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử và tại phiên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố QN, chấp nhận kháng cáo của bà Cao Thị Mỹ V, tuyên xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị Mỹ V, tuyên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/12/2019, ký giữa ông Trần Văn Ph với bà Cao Thị Mỹ V; Buộc ông Trần Văn Ph phải trả lại cho bà Cao Thị Mỹ V số tiền đã nhận đặt cọc 60.000.000đ

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thửa đất số 255, tờ bản đồ số 25, diện tích 196,2m² tại tổ 17 phường Quảng Phú, đất ở tại đô thị (thửa đất số 255), được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy chứng nhận) cho ông Bùi Phú T ngày 30/12/2017. Ngày 05/8/2019, vợ chồng ông Bùi Phú T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 255 cho bà Lê Thị Hồng H. Ngày 11/9/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận cho bà Lê Thị Hồng H thửa đất số 255. Ngày 12/10/2019, vợ chồng bà Lê Thị Hồng H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 255 cho ông Trần Văn Ph, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Ngô Văn Hiền. Ngày 29/10/2019, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh thành phố QN (Văn phòng ĐKĐĐ) chỉnh lý vào giấy chứng nhận cấp cho bà Lê Thị Hồng H tại trang 3 phần IV sang tên ông Trần Văn Ph.

Thửa đất số 255 theo giấy chứng nhận là hình tứ giác không đều, có tứ cận như sau: Phía Đông rộng 7,27m, phía Tây rộng 6,1m, phía Nam dài 28,67m, phía Bắc dài 32,33m.

[2] Ngày 20/12/2019, ông Trần Văn Ph là bên bán và bà Cao Thị Mỹ V là bên mua, lập hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nội dung hợp đồng đặt cọc ghi bà V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 255, diện tích 196,2m², chiều ngang 7,1m, chiều dài 28m với giá 860.000.000đ, ngày 20/12/2019 bà V đặt cọc số tiền 60.000.000đ, ngày 08/01/2020 giao số tiền 800.000.000đ. Cùng ngày ký hợp đồng đặt cọc, bà V đã giao cho ông Ph 60.000.000đ.

Sau khi giao tiền đặt cọc, bà V đến kiểm tra trực tiếp tại thửa đất 255 thì chiều dài của các cạnh không đúng như hợp đồng đã ký là 7,1m × 28m. Do thửa đất không đúng theo hợp đồng đặt cọc nên ngày 06/01/2020, bà V đã gửi Thông

báo cho ông Ph về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc đã ký giữa hai bên, yêu cầu ông Ph hoàn trả lại cho bà 60.000.000đ, bà không yêu cầu phạt cọc.

Ông Trần Văn Ph không chấp nhận trả lại cho bà V 60.000.000đ, vì ông cho rằng ông không có lỗi, ông cho rằng bà V không tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà V phải mất tiền đặt cọc.

Trong quá trình giải quyết tranh chấp tại Tòa án nhân dân thành phố QN thì ông Trần Văn Ph đi làm thủ tục để cấp đổi lại giấy chứng nhận, nhưng Văn phòng ĐKĐĐ đã trả hồ sơ cho ông Ph không giải quyết, vì lý do Văn phòng ĐKĐĐ phối hợp với công chức địa chính phường Quảng Phú đến tại thực địa kiểm tra, đo đạc hiện trạng thửa đất vào ngày 17/9/2020 thì phát hiện chủ hộ tự hoán đổi đất cho nhau. Văn phòng ĐKĐĐ gửi Thông báo số 1901/TB-CNTPQN ngày 21/9/2020, trả hồ sơ cho ông Ph để làm thủ tục trích chuyển nhượng phần diện tích đã hoán đổi đúng quy định.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ của cấp sơ thẩm thì thửa đất số 255 có tứ cận như sau: Phía Đông rộng 7,23m, phía Tây rộng 6,86m, phía Nam dài 27,22m, phía Bắc dài 30,32m. Như vậy, về độ dài của các cạnh không đúng như trong giấy chứng nhận và cũng không đúng như hợp đồng đặt cọc được ký giữa ông Ph với bà V.

[3] Tại công văn số 1741/CNTPQN ngày 26/8/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai gửi Viện kiểm sát nhân dân thành phố QN có nội dung “...qua kiểm tra hiện trạng thửa đất, đối chiếu hồ sơ xác định thì chủ hộ tự hoán đổi đất cho nhau nhưng hồ sơ không có giấy tờ mua bán theo quy định...trường hợp của ông Ph không đủ điều kiện cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...”

Thửa đất số 255 là hình tứ giác không đều, nhưng hợp đồng đặt cọc ghi chiều ngang 7,1m, chiều dài 28m (là hình chữ nhật) là ghi không chính xác. Như vậy, thửa đất số 255 có tứ cận không đúng như hợp đồng đặt cọc giữa bà V và ông Ph. Cả ông Ph và bà V cùng có lỗi trong việc lập hợp đồng đặt cọc. Do chưa đủ điều kiện để cấp đổi giấy chứng nhận đối với thửa đất 255 nên cũng chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng. Trong trường hợp này là do không thực hiện được hợp đồng nên bà V không bị mất tiền đặt cọc như quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, cần áp dụng Điều 423, 427 Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng VKSND thành phố QN, chấp nhận kháng cáo của bà V, sửa bản án sơ thẩm, tuyên hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký giữa ông Trần Văn Ph với bà Cao Thị Mỹ V ngày 20/12/2019. Buộc ông Trần Văn Ph trả lại cho bà Cao Thị Mỹ V số tiền đã nhận cọc là 60.000.000đ.

Thửa đất số 255 đã chuyển nhượng qua nhiều chủ sử dụng, đều được cấp đổi giấy chứng nhận là do cơ quan cấp giấy chứng nhận không đi đo đạc lại, không phát hiện việc các chủ đất tự hoán đổi một phần đất cho nhau, đây là lỗi của cơ quan cấp giấy chứng nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000đ, số tiền này bà Cao Thị Mỹ V đã nộp tạm ứng xong. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện

của nguyên đơn, căn cứ Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì số tiền trên ông Trần Văn Ph phải chịu. Bà Cao Thị Mỹ V đã nộp tạm ứng xong nên ông Ph phải trả lại cho bà V số tiền là 5.000.000đ.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, ông Trần Văn Ph phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.300.000đ; bà Cao Thị Mỹ V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho bà V số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo của bà Cao Thị Mỹ V nên bà V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho bà V số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, 148, 157, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, 117, 328, 423, khoản 2 Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố QN; chấp nhận kháng cáo của bà Cao Thị Mỹ V.

2. Sửa bản án sơ thẩm số 42/2021/DS-ST ngày 24/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị Mỹ V.

3.1. Tuyên bố hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/12/2019, ký giữa ông Trần Văn Ph với bà Cao Thị Mỹ V.

3.2. Buộc ông Trần Văn Ph phải hoàn trả lại cho bà Cao Thị Mỹ V số tiền đã nhận đặt cọc là 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng).

4. Buộc ông Trần Văn Ph phải trả cho bà Cao Thị Mỹ V số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000đ (năm triệu đồng).

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn Ph phải chịu 3.300.000đ. Bà Cao Thị Mỹ V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho bà V số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 1.800.000đ theo Biên lai số 0003389 ngày 16/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Cao Thị Mỹ V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho bà V số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đ theo Biên lai số 0000142 ngày 14/10/2021 (Phạm Văn P nộp) của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

7. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

8. 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 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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

9. 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND, VKSND thành phố Quảng Ngãi;
- Chi cục THADS thành phố Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ; Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Võ Minh Tiến