

Bản án số: 13/2021/DS-PT

Ngày: 05 – 3 - 2021

“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và Hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Đức Long

Các Thẩm phán: Ông Trần Hữu Sỹ và bà Từ Thị Hải Dương

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Như Ngọc – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình: Bà Đặng Thị Kim Thủy
- Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 35/2020/TLPT – DS ngày 23 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS – ST ngày 15 tháng 10 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2053/2020/QĐ-PT ngày 31/12/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Thôn R, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thế T,

Địa chỉ: số 23, đường L, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

- Bị đơn: Bà Lê Thị X, sinh năm 1972. Địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt và có yêu cầu xét xử vắng mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Dương Thị L. Địa chỉ: Thôn R, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn D, địa chỉ Thôn R, xã T, huyện B,

tỉnh Quảng Bình; có mặt.

+ Ông Lê Văn P. Địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt

Người kháng cáo: nguyên đơn ông Nguyễn Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung Bản án của Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D trình bày: Ngày 25/10/2018 ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thị X, trú tại thôn Cồn, xã Tây Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình thửa đất số 515, tờ bản đồ số 26, diện tích 6.000m² tại xứ đồi Cồn C, xã T, mục đích sử dụng đất trồng cây cao su, thời gian sử dụng đến năm 2050, giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng; giao nhận trước 200.000.000 đồng. Do bà X kéo dài thời gian, cô tình không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông D đi làm thủ tục chuyển nhượng theo hợp đồng và bà X đã cắt bớt diện tích đất bán cho người khác, nên ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên buộc bà X thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất đã ký kết. Quá trình giải quyết tại các phiên hòa giải và bản tự khai, ông D bổ sung yêu cầu Tòa án tuyên buộc bà X trả cho ông D số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng như đã cam kết trong hợp đồng theo quy định của pháp luật về phạt cọc.

Bị đơn bà Lê Thị X trình bày tại giai đoạn tố tụng lần thứ nhất: Nhất trí nội dung thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2018, đúng như nguyên đơn trình bày về vị trí, diện tích, giá chuyển nhượng, hình thức thanh toán. Phía bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bởi lẽ ông D đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, ông D mới trả cho bà X 200.000.000 đồng, không trả đủ 2/3 số tiền như thỏa thuận trong hợp đồng (tương đương 233.000.000 đồng); cô tình kéo dài thời gian trả tiền; ông D cho rằng bà X bán bớt đất là không có căn cứ vì thửa đất hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất nay vẫn còn, ranh giới, diện tích vẫn giữ nguyên. Đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa hai bên ngày 25/10/2018 là hợp đồng vô hiệu (vi phạm về hình thức vì không được công chứng, chứng thực); không chấp nhận yêu cầu của ông D buộc bà X phải trả số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng vì số tiền ông D đưa trước cho bà X 200.000.000 đồng là tiền thanh toán việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải tiền đặt cọc. Hiện nay bà X đã trả lại đủ số tiền 200.000.000 đồng trước đây đã nhận của ông D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Văn P trình bày: Nhất trí với ý kiến của bà X đã trình bày như đã nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2019/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 217, 218 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 117, 119, 328 Bộ luật dân sự; Điều 27, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Toà án, tuyên xử:

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D buộc bị đơn bà Lê Thị X thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 25/10/2018.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D, buộc bà Lê Thị X trả cho ông Nguyễn Văn D số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng. Tiền đặt cọc ông D đã nhận đủ 200.000.000 đồng, bà X phải trả tiếp cho ông D số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

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

Ngày 20/11/2019 bị đơn bà Lê Thị X và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn P làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xem xét hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch và chuyển hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số: 03/2020/DS –PT ngày 24 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã nhận định do bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và thiếu sót trong việc thu thập tài liệu, chứng cứ nên đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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, xử:

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS - ST ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Bản án còn tuyên về xử lý tiền tạm ứng án phí và án phí phúc thẩm.

Ngày 08 tháng 5 năm 2020, Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch thụ lý lại vụ án, tại giai đoạn tố tụng sơ thẩm lần thứ hai phía nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện buộc bà Lê Thị X thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết phạt cọc bà Lê Thị X số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

Tại Bản án sơ thẩm số 07/2020/DS – ST ngày 15 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình quyết định:

Căn cứ Điều 85, điểm c khoản 1 Điều 217 và Điều 218 Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ các Điều 116, Điều 117, Điều 138 và Điều 328 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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, xử:

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D về việc buộc bà Lê Thị X phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/10/2018.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D buộc bà Lê Thị X phải thực hiện phạt cọc với số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí dân sự và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/10/2020, nguyên đơn ông Nguyễn Văn D làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 07/2020/DS – ST ngày 15 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm số 07/2020/DS – ST ngày 15 tháng 10 năm 2020: Buộc bà Lê Thị X phải thực hiện phạt cọc với số tiền 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung trong đơn kháng cáo và cho rằng số tiền 200.000.000 đồng là tiền đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vừa là tiền chuyển nhượng đất, bà X là người có lỗi trong việc 2 bên không thực hiện được Hợp đồng nên phải chịu trách nhiệm bồi thường. Hợp đồng đặt cọc được ghi trong hợp đồng chính và có các điều kiện Giao thẻ đỏ mới trả tiền chuyển nhượng, có nội dung bồi thường tiền cọc theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó đề nghị Tòa án tuyên buộc bà X phải trả tiền phạt cọc. Nguyên đơn thừa nhận ngày 28/10/2019 bà X trả lại khoản tiền 200.000.000 đồng cho ông D tại Ủy ban nhân dân xã Tây Trạch và ông D đã nhận đủ số tiền 200.000.000đ, việc giao nhận giữa các bên đương sự là hoàn toàn tự nguyện.

Bà X và ông P vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm Thẩm phán, hội đồng xét xử đã tiến hành đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Đối với quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ đối với yêu cầu này là có cơ sở và phù hợp với pháp luật.

Đối với tranh chấp hợp đồng đặt cọc: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 07/2020/DSST ngày 15/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch vì Hợp đồng không ghi rõ số tiền đặt cọc là bao nhiêu; theo biên nhận tiền mặt cùng ngày 25/10/2018 (giấy này do ông D viết, có chữ ký của ông D và bà X) lý do: Nhận tiền chuyển nhượng đất của bên B (ông D) số tiền 200.000.000 đồng, nên xác định đây là số tiền để thực hiện hợp đồng, không phải là tiền đặt cọc. Do đó không có đủ căn cứ buộc bà X, ông P phải bồi thường tiền phạt cọc 200.000.000đ cho ông D.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông D phải chịu.

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, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn D làm trong hạn luật định, thủ tục kháng cáo đúng quy định tại Điều 272 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xét xử phúc thẩm.

Ngày 20/1/2021 Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình tiến hành mở phiên tòa phúc thẩm lần thứ nhất tuy nhiên ông D và ông P vắng mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa. Ngày 20/01/2021 Tòa án tỉnh Quảng Bình tiến hành thủ tục tổng đạt, niêm yết Quyết định hoãn phiên tòa số 89/2021/QĐPT-DS và giấy triệu tập cho bà X và ông P. Ông P từ chối nhận các văn bản của Tòa án nên Tòa án tiến hành niêm yết theo quy định của pháp luật. Bà X vắng mặt tại phiên tòa nhưng có yêu cầu xét xử vắng mặt, tại phiên tòa ông P không có mặt, Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn bà Lê Thị X và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn P.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn D về việc buộc bà Lê Thị X phải chịu phạt cọc với số tiền 200.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Đây là quan hệ pháp luật về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng đặt cọc, quá trình giải quyết sơ thẩm, nguyên đơn đã rút 01 phần yêu cầu theo đơn khởi kiện, rút yêu cầu về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên cấp sơ thẩm đình chỉ đối với yêu cầu này là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.1] Theo sự thừa nhận của các đương sự, có căn cứ để xác định giữa ông Nguyễn Văn Doanh và bà Lê Thị Xim có thỏa thuận về việc chuyển nhượng 6.000m² đất tại Đồi C, thôn C, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Bình với giá 350.000.000 đồng. các bên lập “Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng đất” vào ngày 25/10/2018.

Nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng mà các bên ký kết có liên quan đến việc thanh toán có nêu rõ: Bên B (ông D) có trách nhiệm thanh toán cho bên A (bà X) 2/3 tổng số tiền chuyển nhượng, bên A có trách nhiệm giao thẻ đỏ cho bên B, số tiền còn lại bên B chịu trách nhiệm thanh toán cho bên A sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, 02 bên ký giao thẻ đỏ. Đồng thời Hợp đồng cũng đã thỏa thuận về chế tài “...Hợp đồng này hai bên đọc kỹ trước khi thống nhất ký kết để làm căn cứ trước pháp luật đề phòng một bên đơn phương phá hợp đồng thì phải chịu bồi thường thiệt hại và chịu trách nhiệm trước pháp luật theo Điều 328 của BLDS năm 2015”. Ngày 28/10/2019 bà X trả lại khoản tiền 200.000.000 đồng cho ông D tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện B, tỉnh Quảng Bình.

Như vậy trong Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng đất không đề cập đến mức tiền đặt cọc là bao nhiêu, chỉ nêu phạt cọc; ngoài ra, biên nhận tiền mặt cùng ngày 25/10/2018 (giấy này do ông D viết, có chữ ký của ông D và bà X) lý do: Nhận

tiền chuyển nhượng đất của bên B (ông D) số tiền 200.000.000 đồng. Theo quy định tại Điều 29 của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 25/12/2006 của Chính phủ về Giao dịch bảo đảm: “Trường hợp một bên trong hợp đồng giao cho bên kia một khoản tiền mà các bên không xác định rõ là tiền đặt cọc hoặc tiền trả trước thì số tiền này được coi là tiền trả trước”. Ông D cho rằng là tiền đặt cọc nhưng bà X lại không thừa nhận mà cho rằng là tiền chuyển nhượng, Hợp đồng không thể hiện đặt cọc bao nhiêu tiền, giấy nhận tiền không ghi nội dung tiền đặt cọc nên không có cơ sở để chấp nhận số tiền 200.000.000 đồng mà ông D trả cho bà X là tiền đặt cọc.

Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn đặt cọc, thì thỏa thuận về đặt cọc là một giao dịch dân sự; do đó, việc đặt cọc chỉ có hiệu lực khi có đủ các điều kiện quy định tại Điều 117 BLDS. Như vậy, đặt cọc là một trong các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, đồng thời, là giao dịch dân sự nhưng phải thể hiện rõ ràng về nội dung đặt cọc mới có hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm nêu ra những căn cứ để xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D buộc bà Lê Thị X phải thực hiện phạt cọc với số tiền 200.000.000 đồng là phù hợp với các tình tiết của vụ án và đúng pháp luật, ông Nguyễn Văn D kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới nên không được chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Xét như quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về giữ nguyên Bản án sơ thẩm là có cơ sở.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị phúc thẩm.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông D phải chịu án phí theo quy định của pháp luật

Vì lẽ các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự:

Áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 138 và Điều 328 Bộ luật Dân sự; khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS – ST ngày 15 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình. Tuyên xử

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D về việc buộc bà Lê Thị X phải thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/10/2018 do nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D buộc bà Lê Thị X phải thực hiện phạt cọc với số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn D phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003240 ngày 25/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bồ Trách, tỉnh Quảng Bình. Ông D đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các Quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị phúc thẩm.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày tuyên án phúc thẩm (ngày 05 tháng 3 năm 2021)

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- TAND huyện Bồ Trách;
- Chi cục THADS Bồ Trách;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trần Đức Long