

Bản án số: 05/2023/DS-PT

Ngày: 12-01-2023

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 Lê Quang Ninh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Hiệp

Bà Đinh Thị Quý Chi

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên
tòa:*** Bà Nguyễn Thị Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 12 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 152/2022/TLPT-DS ngày 15/11/2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 163/2022/QĐXXPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

****Nguyên đơn:*** Ông Đỗ D, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ 2, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước (có mặt).

****Bị đơn:*** Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ 7, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước (có mặt).

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

1. Ông Đỗ Xuân H, sinh năm 1956 (có mặt).

2. Bà Trần Thị S, sinh năm 1960 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 7, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

***Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Đỗ D

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Đỗ D trình bày:

Vào ngày 17/3/2022 ông Đỗ D ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đỗ Thị H một mảnh đất có diện tích ngang 10m, dài 25m, tổng diện tích 217m², thửa 556, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại tổ 7, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước, tài sản gắn liền với đất là một căn nhà xây, có bề dài 38m, có viết giấy tay, có thỏa thuận giá trị lô đất 1.400.0000 đồng; ông D đã đặt cọc cho bà H 150.000.000 đồng, thời hạn 60 ngày kể từ ngày ký thì ông D và bà H đến Văn phòng công chứng làm thủ tục sang tên cho ông D thì ông D có nghĩa vụ trả cho bà H đủ số tiền còn lại là 1.250.000.000 đồng. Quá trình thực hiện thì phát hiện mảnh đất bà H sang nhượng cho ông D có một phần căn nhà xây dựng lấn phần đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của người khác nên không thể thực hiện được vì ông D nhận chuyển nhượng cả đất và nhà. Nay ông Đỗ D yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Đỗ Thị H có nghĩa vụ trả lại cho ông D số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng và bồi thường cho ông D 150.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Bị đơn bà Đỗ Thị H trình bày:

Bà H không đồng ý theo yêu cầu của ông D, bà H không đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho ông D số tiền 150.000.000 đồng và không đồng ý bồi thường tiền phạt cọc 150.000.000 đồng. Bà H xác định vào ngày 17/3/2022 có sang nhượng cho ông Đỗ D một mảnh đất có diện tích ngang 10m, dài 25m, tổng diện tích 217m², thửa 556, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại tổ 7, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước, có viết giấy tay, giá sang nhượng 1.400.0000 đồng; ông D đã đặt cọc cho bà H 150.000.000 đồng, thời hạn 60 ngày kể từ ngày ký thì ông D và bà H đến Văn phòng công chứng làm thủ tục sang tên cho ông D, ông D có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền còn lại 1.250.000.000 đồng. Bà H xác định sang nhượng đất cho ông D là sang nhượng theo diện tích đã được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến hạn ông D không đồng ý nhận sang nhượng và không trả tiền cho bà H theo như đã cam kết. Nay ông D là người không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông D mất tiền đặt cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Xuân H và bà Trần Thị S trình bày:

Ông H và bà S có biết việc bà H chuyển nhượng đất cho ông Đỗ D. Vào ngày 17/3/2022 bà H có ký hợp đồng đặt cọc sang nhượng cho ông D mảnh đất

có diện 217m², tọa lạc tại tổ 7, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước, giá chuyển nhượng 1.400.000.000 đồng, đã nhận đặt cọc 150.000.000 đồng. Nguồn gốc thửa đất là của ông H và bà S cho bà H là con gái, khi bà H xây nhà có lán sang 38cm phía sau đất, nên khi làm thủ tục sang nhượng ông D còn yêu cầu ông H và bà S viết cam kết. Sau khi viết cam kết xong thì không biết đến việc các bên có sang nhượng hay không.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Phước quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ D về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” lập ngày 17/3/2022 giữa ông Đỗ D và bà Đỗ Thị H.

Bà Đỗ Thị H có nghĩa vụ trả lại cho ông Đỗ D số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 22/9/2022 nguyên đơn ông Đỗ D có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử buộc bà Đỗ Thị H trả lại toàn bộ số tiền đã nhận cọc là 120.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của BLTTDS không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn thực hiện trong thời hạn luật định; đơn kháng cáo có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại các

Điều 271, 272 và 273 của BLTTDS, nên được xem xét giải quyết theo trình tự phức thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, HĐXX xét thấy:

Ngày 17/3/2022 ông Đỗ D ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị H một mảnh đất ngang 10m, dài 25m, tổng diện tích 217m², thuộc thửa số 556, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại tổ 7, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước. Hai bên có viết giấy tay, giá trị lô đất 1.400.000.000 đồng; ông D đặt cọc cho bà H số tiền 150.000.000 đồng, thời hạn 60 ngày, kể từ ngày ký thì ông D và bà H đến Văn phòng công chứng làm thủ tục sang tên cho ông D, ông D có nghĩa vụ trả cho bà H đủ số tiền 1.250.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng ông D phát hiện mảnh đất bà H sang nhượng cho ông D có một phần căn nhà của bà H xây dựng lán trên đất của ông Đỗ Xuân H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nay ông D yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Đỗ Thị H có nghĩa vụ trả lại cho ông D số tiền đã đặt cọc 150.000.000 đồng và bồi thường cho ông D 150.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Bà H không đồng ý theo yêu cầu của ông D và bà H cho rằng bà không vi phạm hợp đồng, ông D là người không thực hiện hợp đồng, tự ý bỏ cọc nên phải chịu mất tiền đặt cọc. Ngoài ra, bà H còn cho rằng khi giao dịch bà H chỉ nhận được 120.000.000 đồng còn 30.000.000 đồng là người giới thiệu nhận.

[2.1] Tại phiên tòa sơ thẩm ông D xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần tiền phạt cọc và ông D chỉ yêu cầu bà H trả lại cho ông D tiền đặt cọc. Ngoài ra, ông D đồng ý chịu số tiền chi phí cho người giới thiệu (môi giới) 30.000.000 đồng, ông D yêu cầu bà H trả lại cho ông D số tiền 120.000.000 đồng. Bà H không đồng ý, bà H đồng ý trả lại cho ông D số tiền 50.000.000 đồng.

Xét thấy, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu phạt cọc số tiền 150.000.000 đồng và số tiền chi phí cho người giới thiệu (môi giới) 30.000.000 đồng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự để đình chỉ xét xử phần này là thiếu sót. Tuy nhiên, thiếu sót trên không ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp và sự tự định đoạt của các đương sự trong vụ án nên cần nhắc nhở cấp sơ thẩm nghiêm túc rút kinh nghiệm. Do đó tại cấp phúc thẩm Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với phần nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện tại cấp sơ thẩm.

[2.2] Xét hình thức và nội dung của hợp đồng đặt cọc ngày 17/03/2022 được ký kết giữa các bên là đúng theo quy định. Tuy nhiên, vào thời điểm hai bên thỏa thuận đặt cọc cả hai bên nguyên đơn và bị đơn không biết căn nhà bà H thỏa thuận sang nhượng cho ông D có một phần nằm trên diện tích đất của ông

Hồng, bà Sen. Mặc dù tại giấy mua bán đất ngày 17/5/2022 (bút lục 05) ông Hồng có ý kiến “*nay vì đất bị xéo lán sang đất của tôi ở cuối đất 0,38 phân. Nay tôi đồng ý cho con tôi bán. Việc tranh chấp tôi không tranh chấp và cam đoan không ai tranh chấp cho đến khi nào bên mua đất làm nhà lại thì trả lại phần đất bị lán 0,38 phân cho tôi...*”. Nhưng việc ông Hồng chỉ đồng ý không tranh chấp đến khi nào bên mua (ông D) xây nhà mới thì phải trả lại phần diện tích đất có phần nhà bà H xây trên đất của ông Hồng. Như vậy, việc ông Hồng thỏa thuận trong giấy mua bán lập ngày 17/5/2022 không đảm bảo việc các bên không tranh chấp, trong khi mục đích của ông D là nhận chuyển nhượng nhà và đất là để sử dụng nên việc ông D không đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ.

Mặt khác, khi làm hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận chuyển nhượng tài sản là đất và nhà nhưng một phần diện tích nhà của bà H lấn sang phần diện tích đất của ông Hồng và một phần diện tích nhà làm thêm sau này nằm hoàn toàn trên đất của ông Hồng, khi thỏa thuận làm hợp đồng đặt cọc bên nhận cọc không đưa ra thông tin rõ ràng và bên đặt cọc cũng không tìm hiểu rõ về thông tin tài sản dẫn đến việc không ký được hợp đồng chuyển nhượng như đã cam kết.

Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy, lỗi dẫn đến việc hai bên không thể tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 556, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại tổ 7, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước là do cả hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng không thể giao kết và thực hiện được, nên chỉ buộc bên bán hoàn trả số tiền đặt cọc đã nhận theo quy định tại điểm d khoản 1 Mục I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình.

Như vậy, yêu cầu khởi kiện của ông D buộc bà Đỗ Thị H phải trả lại cho ông D số tiền 120.000.000 đồng là có căn cứ nên kháng cáo của ông D được Hội đồng xét xử chấp nhận. Cần sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã B theo hướng:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ D. Buộc bị đơn bà Đỗ Thị H phải trả lại cho ông D số tiền 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng).

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ D.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ vào Điều 117, Điều 328, Điều 423, Điều 370, Điều 427 và Điều 429 của Bộ luật Dân sự; Điều 217, 218, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, 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. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ D về việc yêu cầu bị đơn phải trả tiền phạt cọc và số tiền 30.000.000 đồng tiền chi phí cho người giới thiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ D về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” lập ngày 17/3/2022 giữa ông Đỗ D và bà Đỗ Thị H.

3. Buộc bà Đỗ Thị H có nghĩa vụ trả lại cho ông Đỗ D số tiền 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản 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 theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Đỗ Thị H phải chịu số tiền 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng).

Nguyên đơn ông Đỗ D không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông D số tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0002694 ngày 19/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Phước.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Đỗ D không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông D số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002746 ngày 23/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Phước.

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.

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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND thị xã B;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu: HSPA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(Đã ký)

Lê Quang Ninh