TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 829/2017/DSPT
Ngày: 11/9/2017
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hương

Và các Thẩm phán:
1. Ông Vũ Đức Toàn
2. Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Võ Phạm Phương Hạnh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 11 tháng 9 năm 2017, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 282/2017/DSPT ngày 13 tháng 7 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2017/DSST ngày 07 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1687/2017/QĐPT-DS ngày 07 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyeh wzn:
Bà Trần Thị H (có mặt);
Ông Phạm Trường K (vắng mặt);
Cùng địa chỉ: Số 27 chung cư B đường M, phường G, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bùi Ngọc L; địa chỉ: Xã N, Huyện F, Tỉnh D là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 03/3/2017, có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đồng V – Luật sư Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bxwzn: Ông Phan Văn R; địa chỉ: Số 129 cư xá Q đường B1, Phường 6, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Lê Thị T; địa chỉ: Số 209/8A đường A1, Phường 3, Quận A là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 28/02/2017, có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Vương Thị Ngọc R1; địa chỉ: Số 129 cư xá Q đường B1, Phường 6, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà R: Bà Lê Thị T; địa chỉ: Số 209/8A đường A1, Phường 3, Quận A là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 28/02/2017, có mặt).

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Hoàng U; địa chỉ: Số 34/11B đường S, phường B1, Quận C1, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặr).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các biên bản lập tại Tòa án và tại phiên tòa bà Trần Thị H, ông Phạm Trường K và đại diện theo ủy quyền của bà H, ông K trình bày: Bà H biết ông Phan Văn R qua sự giới thiệu của ông Nguyễn Hoàng U. Ngày 21/8/2016, tại quán Hương Cau, Quận A, bà H ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2016/HĐĐC với ông R, ông U là người soạn thảo hợp đồng. Bà H ký một mình nhưng số tiền đặt cọc là tài sản chung của bà và chồng bà là ông Phạm Trường K. Khi ký hợp đồng, hai bên tự nguyện và ông R hoàn toàn tỉnh táo, có người làm chứng là ông U. Sau khi ký hợp đồng, ông R viết một tờ giấy cung cấp số tài khoản của ông R cho bà H. Những chỗ trống trong hợp đồng đặt cọc được điền vào bằng chữ viết tay của ông U ngay lúc ký hợp đồng, việc ông U viết vào hợp đồng ông R không có ý kiến gì. Hợp đồng đặt cọc lập thành 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản. Cả hai Hợp đồng đặt cọc do nguyên đơn và bị đơn cung cấp, bà H, ông R và ông U cùng ký.

Theo hợp đồng, ông R đồng ý chuyển nhượng cho bà H một nền đất tọa lạc tại khu định cư phường G, Quận X, diện tích: 70m^2 (4m x 17,5m) với giá chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng), bà H đặt cọc cho ông R số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Ngày 22/8/2016, bà H đã thực hiện đặt cọc bằng việc chuyển số tiền 300.000.000 đồng vào tài khoản của ông R, sau đó ông R nhắn tin thông báo đã nhận được tiền. Theo quy định tại Điều 2 hợp đồng đặt cọc nêu trên, thời hạn đặt cọc được tính từ ngày 22/8/2016 đến ngày 22/9/2016. Sau khi nhận được tiền cọc, ông R đã mang toàn bộ bản sao giấy phép xây dựng, bản vẽ của thửa đất nêu trên đưa cho ông U và ông U đưa lại cho bà H.

Tại khoản 2 Điều 3 hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận: "Trong thời gian đặt cọc, ông R làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, bà H cam kết trả cho ông R số tiền còn lại là 1.400.000.000 đồng sau khi

hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng"; tuy nhiên, quá thời hạn thỏa thuận ông R đã không thực hiện việc sang tên quyền sử dụng đất cho bà H, cũng không hoàn trả đầy đủ tiền đặt cọc và bồi thường một khoản tiền tương đương với giá trị tài sản đặt cọc. Mặc dù, bà H đã liên hệ rất nhiều lần yêu cầu ông R thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại hợp đồng đã ký và theo quy định của pháp luật nhưng ông R vẫn cố tình không thực hiện, đồng thời có những lời lẽ thách thức bà H khởi kiện, cụ thể: Ngày 21/11/2016, ông R chuyển vào tài khoản của bà H 300.000.000 đồng với nội dung ông R trả lại cho bà H 300.000.000 đồng tiền đặt cọc nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ trả một khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc. Ngày 23/11/2016, bà H lại tiếp tục gửi thông báo yêu cầu ông R phải thực hiện theo đúng khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng, cụ thể là ông R phải thanh toán tiền phạt cọc cho bà H số tiền 300.000.000 đồng nhưng ông R từ chối nhận thư.

Trước khi ký hợp đồng đặt cọc, bà H đã tìm hiểu về thửa đất này vì nó nằm ngay dưới chung cư bà H đang ở, thửa đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông R và bà R. Ông R có đưa bà H xem bản chính sổ đỏ của thửa đất.

Ông K đồng ý với những lời trình bày của bà H. Tiền đặt cọc là tài sản chung của vợ chồng nhưng ông K để cho một mình bà H ký tên. Lúc ông R và bà H ký hợp đồng không có mặt ông K.

Việc ông R không thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại hợp đồng đã ký đã vi phạm quy định tại điểm b khoản 1 Điều 5 của hợp đồng đặt cọc và quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự 2015. Bà H và ông K yêu cầu ông R trả cho bà H và ông K số tiền 300.000.000 đồng tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại biên bản tự khai, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa ông Phan Văn R và đại diện ủy quyền của ông R trình bày: Ông là bạn của ông Nguyễn Hoàng U, ông quen biết với bà Trần Thị H qua sự giới thiệu của ông U. Thửa đất số 265, tờ bản đồ số 8, phường G, Quận X là tài sản chung của ông và vợ ông là bà Vương Thị Ngọc R1, đã được Ủy ban nhân dân Quận X công nhận quyền sử dụng đất ngày 31/8/2015. Ông không đưa bất cứ giấy tờ gì về thửa đất cho bà H, ông chỉ đưa bản sao sổ đỏ cho ông U.

Ngày 21/8/2016, thông qua sự môi giới của ông U, tại quán nhậu Hương Cau, Quận A, ông có ký một Hợp đồng đặt cọc mua bán đất số 01/2016/HĐĐC với bà H, người làm chứng là ông U với các nội dung hợp đồng đúng như bà H trình bày. Ông U là người soạn thảo hợp đồng đặt cọc. Khi ký các bên không ký đầy đủ 04 trang mà chỉ ký ở trang thứ 4, ở trang 2, khi ký thì tại Điều 2: Thời hạn đặt cọc và Điều 3: Mục đích đặt cọc để trống, không ghi nội dung cụ thể thời hạn đặt cọc và vị trí của thửa đất sang nhượng; ông không biết những chỗ trống trong hợp đồng đặt cọc do nguyên đơn cung cấp được điền vào bằng chữ viết tay của ai và điền vào lúc nào. Lúc ký hợp đồng xong, ông có ghi giấy cung cấp số tài khoản của ông cho bà H. Thửa đất này là tài sản chung của ông và bà R mà ông lại ký một mình vì ông không có ý định bán. Ông U nói ngày ký hợp đồng đặt cọc chỉ là ngày hai bên gặp gỡ nhau chứ không phải ký hợp đồng. Hợp

đồng không rõ ràng mà ông lại ký tên vì lúc đó ông đã bị say, ông không nhìn thấy rõ hợp đồng.

Sau khi ký hợp đồng trên, vào lúc 07 giờ 00 phút ngày 22/8/2016, ông gọi điện thoại cho ông U, yêu cầu ông U thông báo cho bà H biết là ông không đồng ý chuyển nhượng đất nữa và yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đã ký kết nhưng bà H và ông U không đồng ý mà vẫn đến Ngân hàng Công thương Việt Nam chuyển số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng vào tài khoản của ông. Sau đó, bà H và ông U yêu cầu ông ký biên bản giao nhận tiền đặt cọc ghi ngày 22/8/2016 nhưng ông không đồng ý ký tên vì ông không đồng ý chuyển nhượng đất nữa nên không đồng ý nhận tiền đặt cọc, bản chính 02 biên bản giao nhận tiền đặt cọc ông đang giữ.

Liên tiếp vào các ngày 09/9/2016, 23/9/2016, 25/9/2016, ông và bà H, ông U đã gặp nhau để giải quyết yêu cầu về việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đã ký ngày 21/8/2016 nhưng bà H không chấp nhận. Ngày 28/9/2016, ông K yêu cầu ông trả lại số tiền đặt cọc, ông đã thông báo và đề nghị bà H có mặt tại Văn phòng Công chứng Hội Nhập, Quận A vào sáng ngày 29/9/2016 để giải quyết nhưng bà H không đến nên không giải quyết được. Vào lúc 18 giờ 00 phút ngày 16/11/2016, bà H và hai người nữa đến nhà đề nghị ông phải bồi thường số tiền 200.000.000 đồng do ông cố tình đơn phương hủy bỏ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông không chấp nhận. Vào lúc 10 giờ ngày 18/11/2016, ông U đến gặp ông đề nghị trả lại tiền đặt cọc; do số tiền trên vẫn còn tại Ngân hàng Công thương Việt Nam nên đến 13 giờ 30 phút ngày 21/11/2016, ông đã đến Ngân hàng để chuyển trả lại số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng cho bà H.

Nay với yêu cầu của nguyên đơn ông không chấp nhận vì: Xét về mặt hình thức: ở trang 2 tại Điều 2: Thời hạn đặt cọc và Điều 3: Mục đích đặt cọc để trống, không ghi nội dung cụ thể thời hạn đặt cọc và vị trí của thửa đất sang nhượng và đất chuyển nhượng trên thực tế là tài sản chung của ông và bà R, khi ông ký hợp đồng đặt cọc với bà H, bà R hoàn toàn không hề hay biết việc chuyển nhượng này. Ông xác nhận ông chưa chuyển nhượng thửa đất nói trên cho bất cứ ai.

Tại biên bản tự khai, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bà Vương Thị Ngọc R1 và đại diện theo ủy quyền của bà R trình bày: Bà là vợ của ông R, ông U là bạn của ông R. Bà không quen biết bà H. Thửa đất số 265, tờ bản đồ số 8, phường G, Quận X là tài sản chung hợp pháp của bà và ông R. Việc ông R ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất với bà H vào ngày 21/8/2016 bà hoàn toàn không biết. Bà chỉ biết sự việc sau khi nhận được giấy triệu tập và thông báo thụ lý vụ án của Tòa án nhân dân Quận A. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà không đồng ý vì bà không tham gia và hay biết việc chuyển nhượng này.

Tại biên bản lấy lời khai, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa, ông Nguyễn Hoàng U trình bày: Hai bên biết nhau qua sự giới thiệu của ông, chính hai bên cung cấp chứng minh nhân dân cho ông soạn thảo hợp đồng đặt cọc. Lúc ký hợp đồng đặt cọc chỉ có 03 người là bà H, ông R và ông làm chứng. Hợp đồng đặt cọc lập thành 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản; cả hai hợp đồng đặt cọc do

nguyên đơn và bị đơn cung cấp do ông, bà H và ông R ký. Bà H có báo với ông là bà H đã chuyển tiền đặt cọc cho ông R. Biên bản giao nhận tiền đặt cọc ngày 22/8/2016 do ông soạn sẵn, bà H ký tên và khi chuyển tiền xong bà H không đưa ông R ký vì việc chuyển tiền qua ngân hàng, có chứng từ ngân hàng nên không cần ông R ký biên bản nhận tiền cọc nữa. Ông có nghe bà H báo lại việc ông R chuyển trả 300.000.000 đồng, việc này không liên quan đến ông vì hai bên đã trực tiếp làm việc với nhau. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc, ông có đưa cho bà H bản sao sổ đỏ của thửa đất trên; đến lúc ký hợp đồng đặt cọc, ông R có đưa bà H xem bản chính sổ đỏ của Thửa đất số 265, tờ bản đồ số 8, phường G, Quận X. Ông không biết lúc ký hợp đồng đặt cọc ông R có bị say rượu bia hay không.

Những chỗ trống trong hợp đồng đặt cọc do nguyên đơn cung cấp được điền vào bằng chữ viết tay của ông, ông viết ngay lúc các bên ký hợp đồng, trước mặt các bên; ông chỉ viết vào tờ hợp đồng do nguyên đơn giữ mà không viết vào hợp đồng của bị đơn vì lúc ông soạn thảo hợp đồng, ông không nắm được diện tích và vị trí thửa đất. Lúc ký hợp đồng, hai bên đã thỏa thuận được với nhau về mảnh đất và giá tiền đặt cọc, do tin tưởng hợp đồng sẽ được thực hiện nên ông không điền vào hợp đồng của bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2017/DS-ST ngày 07/6/2017, Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc ông Phan Văn R phải trả cho bà Trần Thị H và ông Phạm Trường K một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bà Trần Thị H và ông Phạm Trường K có đơn yêu cầu thi hành án trở đi, hàng tháng ông Phan Văn R còn trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Về án phí:

Ông Phan Văn R phải chịu án phí là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng).

Hoàn trả toàn bộ số tiền tạm ứng án phí là 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) cho bà H và ông K theo biên lai thu số 0007339 ngày 09/02/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 4.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền kháng cáo và quyền thi hành án của các đương sự.

Ngày 15/6/2017, bị đơn – ông Phan Văn R có đơn kháng cáo.

Tại phiên toà phúc thẩm, người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên kháng

nghị. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người kháng cáo – ông Phan Văn R do bà Lê Thị T đại diện trình bày: Ông R kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Thửa đất chuyển nhượng tọa lạc tại khu định cư phường G, Quận X thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông R và vợ là bà R nên khi định đoạt tài sản phải được sự đồng ý của hai vợ chồng, theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005 về Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự thì hợp đồng đặt cọc nói trên vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Về hình thức, tại điều 2, 3 của hợp đồng do bị đơn cung cấp không ghi thời hạn đặt cọc và chỉ định thửa đất chuyển nhượng, trên hợp đồng của nguyên đơn lại có các nội dung trên và không rõ được viết vào thời điểm nào. Giao dịch dân sự vô hiệu thì không phát sinh quyền và nghĩa vụ theo Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005. Bà H biết rõ lô đất chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông R bà R nhưng không yêu cầu bà R ký tên vào hợp đồng, ông R không được sự đồng ý của bà R vẫn ký hợp đồng đặt cọc, hai bên cùng có lỗi nên trả cho nhau những gì đã nhận, ông R đã trả lại tiền đặt cọc cho bà H nên không có nghĩa vụ phạt cọc. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, ông K.

- Đại diện nguyên đơn – trình bày: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét ý chí của ông R khi ký hợp đồng và xét lỗi của ông R khi đã nhận tiền cọc mà không thực hiện hợp đồng. Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát, việc áp dụng Luật Hôn nhân và gia đình vào hợp đồng đặt cọc là không phù hợp. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện thủ tục, trình tự theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 279/QĐ-KNPT-DS ngày 21/6/2017 của Viện kiểm sát nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H và ông Phạm Trường K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông R kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị sửa án sơ thẩm với các lý do đã trình bày trên.

[1] Xét kháng cáo của bị đơn, căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ và sự thừa nhận của các đương sự cũng như lời khai của người làm chứng thì giữa bà

Trần Thị H và ông Phan Văn R có thỏa thuận và ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 265, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại khu định cư phường G, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh; ông R đã nhận tiền đặt cọc của bà H là 300.00.000 đồng và cam kết sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp và không có tranh chấp liên quan đến lô đất cho bà H. Sau khi ký hợp đồng và nhận tiền cọc của bà H, ông R không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và đã chuyển trả toàn bộ số tiền đặt cọc cho bà H; cho rằng ông R có lỗi khi đã nhận tiền cọc mà không tiếp tục thực hiện hợp đồng nên bà H khởi kiện yêu cầu ông R bồi thường một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 300.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CT36793 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/7/2014, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận X cập nhật ngày 03/8/2015 thì thửa đất nói trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Phan Văn R và vợ là bà Vương Thị Ngọc R1.

Khoản 1 Điều 219 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: "Sở hữu chung của vợ chồng là sở hữu chung hợp nhất".

Khoản 2 Điều 223 Bộ luật Dân sự 2005 quy định: "Việc định đoạt tài sản chung hợp nhất được thực hiện theo thỏa thuận của các chủ sở hữu chung".

Khoản 2 Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình quy định: "Việc định đoạt tài sản chung phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của vợ chồng trong những trường hợp sau đây: a. Bất động sản;".

Theo quy định của pháp luật thì thỏa thuận về đặt cọc là một giao dịch dân sự, như vậy muốn giao dịch có hiệu lực phải thỏa mãn các điều kiện quy định tại điểm b khoản 1 Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005: "Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật", trường hợp này là giao dịch dân sự liên quan đến bất động sản nên việc ông R là đồng sở hữu tài sản không có quyền một mình xác lập giao dịch dân sự thỏa thuận về đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất là tài sản chung hợp nhất của ông và bà R, ông R tự mình thực hiện là vi phạm điều cấm của pháp luật; do đó giao dịch dân sự này vô hiệu không phát sinh hiệu lực.

Để giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu cần áp dụng khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005: "Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận".

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông R là người có lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được và căn cứ vào hướng dẫn tại Điểm a Mục 1 Phần 1 Nghị quyết số 01/2003/NQ/HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, trong trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng hoặc vừa để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng, vừa để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng thì bên nào có lỗi làm cho việc hợp đồng không được giao kết hoặc không được thực hiện hoặc bị vô hiệu thì phải chịu phạt cọc nên đã

chấp nhận yêu cầu của bà H ông K là chưa phù hợp; bởi lẽ, bà H cũng có lỗi làm cho giao dịch vô hiệu ngay từ đầu, khi ký hợp đồng đặt cọc bà H đã xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biết rõ thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông R bà R nhưng lại chỉ giao kết hợp đồng với mình ông R mà không thỏa thuận với bà R như bà H đã thừa nhận; do đó, trường này cần xác định hai bên cùng có lỗi.

Theo quy định tại Điểm d Mục 1 Phần 1 Nghị quyết số 01/2003/NQ/HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì "Trong các trường hợp được hướng dẫn tại các Điểm a và c Mục 1 này nếu cả hai bên cùng có lỗi …thì không phạt cọc".

Với các nhận định trên, xét chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cần sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 300.000.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm, bà H ông K phải chịu án phí trên yêu cầu không được chấp nhận.

Do sửa án sơ thẩm nên ông R không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 122, 127, 128, Điều 137, Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án,

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, sửa bản án sơ thẩm:

1- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Phan Văn R phải trả cho nguyên đơn một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị H và ông Phạm Trường K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng), khấu trừ vào tiền tạm ứng án bà H ông K đã nộp 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0007339 ngày 09/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A; bà H ông K phải nộp thêm 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm ngàn đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Văn R không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông R tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

AG/2014/0007825 ngày 15/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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 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.

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THA DS TP.HCM;
- Chi cục THA DS Quận A;
- TAND Quận A;
- Các đương sự;
- Lưu: (T/20)

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

Vũ Thị Thu Hương