TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 127/2020/DS-PT
Ngày: 18/8/2020
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Trang
Các Thẩm phán: Ông Trần Phương Đông
Bà Đỗ Thị Nhung

- ***Thư ký ghi biên bản phiên tòa***: Ông Lê Huy Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai,

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa***: Ông Nguyễn Đình Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 89/2020/TLPT-DS ngày 16/3/2020 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 147/2020/QĐ-PT ngày 16 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn**: Ông Lưu Đức C, sinh năm: 1966.

Địa chỉ: Khu phố 8, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Đức V, sinh năm 1992.

Địa chỉ: 234/14, Kp 2, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền ngày 28/11/2019)

- **Bị đơn**: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1959
Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1960

Địa chỉ: Khu 4, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Ông Nguyễn Văn V ủy quyền cho bà Trần Thị Mộng T, sinh năm 1966, địa chỉ: 54, phường H, thành phố K, Đồng Nai làm đại diện (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 10/6/2020).

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan**:

1. Bà Lê Thị H1, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Khu phố 8, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Người kháng cáo: Ông Lưu Đức C, sinh năm: 1966.
Địa chỉ: Khu phố 8, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

(Ông V, bà T có mặt, bà H1 và bà H vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 07/4/2017, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 02/01/2018, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lưu Đức C trình bày: Vào ngày 12/11/2005, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị H diện tích đất 200m^2 (ngang 05m, dài 40m) thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 54, thị trấn Gia Ray. Hai bên thỏa thuận mua bán bằng giấy viết tay, giá chuyển nhượng là 07 cây vàng 24K (9 tuổi 7) quy thành tiền là 59.500.000đồng. Vợ chồng ông đặt cọc cho vợ chồng ông V, bà H là 20.000.000đồng để đảm bảo thực hiện hợp đồng, không thỏa thuận phạt cọc. Hai bên thỏa thuận khi vợ chồng ông V, bà H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng ông thì ông sẽ giao số tiền còn lại. Khoảng 01 tháng sau, ông V, bà H cùng với vợ chồng ông bà Lê Thị H1 thỏa thuận vợ chồng ông giao thêm 10.000.000đồng cho ông V để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên viết lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn lấy ngày 12/11/2005 thể hiện vợ chồng ông đã đưa cho ông V số tiền 30.000.000đồng. Hai bên thỏa thuận thêm là bên bán không bán cho bên mua thì phải đền gấp 03 lần số tiền bên mua đã đưa. Sau đó khoảng 10 ngày (sau ngày giao tiền lần thứ hai) thì vợ chồng ông và vợ chồng ông V thỏa thuận bằng một hợp đồng lần thứ 3, vẫn ghi ngày 12/11/2005 với nội dung vợ chồng ông đã đưa cho vợ chồng ông V tổng cộng là 35.000.000đồng (tức là lần 03 vợ chồng ông giao thêm 5.000.000đồng cho ông V), còn lại nội dung hợp đồng giống với hợp đồng lần thứ 2, thỏa thuận bên bán không bán cho bên mua thì phải đền gấp 03 lần số tiền bên mua đã đưa, cụ thể là số tiền 105.000.000 đồng (Một trăm lẻ năm triệu đồng).

Đến ngày 10/6/2015, ông V đưa cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu ông giao hết tiền còn lại thì ông mới sang tên ông. Nay ông được biết thửa đất trên vợ chồng ông V đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thúy N và đã sang tên giấy chứng nhận cho bà N.

Do đó, ông yêu cầu ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông số tiền 105.000.000đồng (một trăm lẻ năm triệu đồng) như đã thỏa thuận.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn V do bà Trần Thị Mộng T làm đại diện; bà Nguyễn Thị H do ông Nguyễn Văn V làm đại diện trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông Lưu Đức C về diện tích đất ông V đã bán cho vợ chồng ông C. Giá đất vợ chồng ông V, bà H đã thỏa thuận bán cho ông C là 07 cây vàng chứ

không quy ra thành tiền. Ông V thống nhất đã nhận số tiền 35.000.000đồng của vợ chồng ông C vào ngày 12/11/2005. Cuối năm 2012, ông V có đến nhà vợ chồng ông C để yêu cầu đi công chứng hợp đồng, nhưng vợ chồng ông C không đi và không nói lý do.

Nay ông C yêu cầu vợ chồng ông V, bà H phải trả cho ông C số tiền phạt cọc là 105.000.000đồng, ông V, bà H không đồng ý. Vì Ông C, bà H1 tự ý không tiếp tục thực hiện hợp đồng mua đất được ký kết vào ngày 12/11/2005.

- *Trong quá trình làm việc và tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H1 trình bày*: Bà thống nhất với lời trình bày của ông Lưu Đức C, bà không có yêu cầu khởi kiện độc lập mà đứng về phía yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc quyết định :

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 68, 184; khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 130, 131, 136, 137, 363, 693 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 106 của Luật đất đai năm 2003;

- Căn cứ vào Luật Thi hành án Dân sự 2008 (sửa đổi bổ sung năm 2014);

- Căn cứ Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban tH vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Đức C về tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị H hoàn trả cho ông Lưu Đức C, bà Lê Thị H1 số tiền 35.000.000 đồng (*Ba mươi lăm triệu đồng*).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ các đương sự phải chịu, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 28/11/2019, ông Lưu Đức C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: xét thấy hợp đồng mua bán đất giữa ông C, bà H1 với ông V, bà H là không đúng quy định pháp luật vì tại thời điểm mua bán đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giao dịch dân sự vô hiệu do lỗi của cả hai bên nên các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của ông C, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Lưu Đức C làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Bị đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H1 có đơn xin vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà H và bà H1 theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo của ông Lưu Đức C xét thấy:

Ngày 12/11/2005, vợ chồng ông C, bà H1 có thỏa thuận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị H diện tích đất 200m^2 (ngang 05m, dài 40m) thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 54, thị trấn Gia Ray. Hai bên thỏa thuận mua bán bằng giấy viết tay, giá chuyển nhượng là 07 cây vàng 24K (9 tuổi 7). Thời điểm này, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông C, bà H1 đưa trước cho vợ chồng ông V, bà H 3 lần, tổng cộng số tiền là 35.000.000 đồng. Theo thỏa thuận bằng hợp đồng mua bán bằng giấy tay giữa hai bên thì ông V, bà H phải tiến hành đi làm sổ đỏ cho hai bên ngay sau khi nhận số tiền 35.000.000đ. Tuy nhiên, sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2012, ông V bà H đã không làm thủ tục chuyển nhượng cho ông C, bà H1 theo thỏa thuận mà đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Thúy N. Ông V cho rằng do vợ chồng ông C, bà H1 không ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng nên không hoàn tất được thủ tục chuyển nhượng. Lời trình bày này của ông V không được ông C, bà H1 xác nhận và ông V cũng không có chứng cứ gì chứng minh. Ngược lại, theo lời khai của người làm chứng thì đến năm 2015 ông V vẫn liên hệ với ông C để yêu cầu đưa hết tiền thì ông mới làm thủ tục sang tên.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giao dịch đặt cọc giữa các bên là vô hiệu do tại thời điểm giao dịch đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chính xác. Do giao dịch vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã

nhận. Ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông Lưu Đức C và bà Lê Thị H1 số tiền đã nhận là 35.000.000đ. Trong vụ án này, cả hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu nhưng lỗi chính làm cho hợp đồng vô hiệu là do ông V, bà H. Ông V, bà H đã nhận 35.000.000 của ông C, bà H1 từ năm 2005, tương đương với hơn 4 cây vàng (9 tuổi 7). Đất chuyển nhượng ông V, bà H vẫn quản lý, sử dụng và sau đó đã sang nhượng cho bà Trần Thị Thúy N và bà N đã được cấp Giấy CNQSD đất từ năm 2014. Nhưng đến nay ông V, bà H vẫn không trả lại tiền cho ông C, bà H1. Việc chiếm hữu tài sản không có căn cứ pháp lý của ông C, bà H1 trong thời gian 15 năm đã gây thiệt hại lớn cho ông C, bà H1. Do đó, cần phải buộc ông V, bà H phải có trách nhiệm trả lãi cho ông C, bà H1 đối với số tiền 35.000.000đ mà ông bà đã nhận từ năm 2005 đến nay với lãi suất 10%/năm theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự. Như vậy, số tiền lãi mà ông V, bà H phải trả cho ông C, bà H1 là: 35.000.000 x 0.83%/tháng x 178 tháng = 51.709.000đ.

Tổng cộng số tiền mà ông V, bà H phải trả cho ông C, bà H1 là: 35.000.000đ + 51.709.000đ = 86.709.000đ

[3] Về án phí: do sửa án sơ thẩm nên ông C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Sửa án sơ thẩm về phần án phí mà các đương sự phải chịu. Cụ thể: ông V, bà H phải chịu 4.335.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Ông C phải chịu 915.000đ án phí dân sự đối với số tiền không được chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự

Sửa bản án sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc.

- Căn cứ Điều 130, 131, 136, 363, 693 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 429, 468 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 106 của Luật đất đai năm 2003;
- Căn cứ vào Luật Thi hành án Dân sự 2008 (sửa đổi bổ sung năm 2014);
- Căn cứ Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban tH vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Đức C về tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị H hoàn trả cho ông Lưu Đức C, bà Lê Thị H1 số tiền 86.709.000đ (tám mươi sáu triệu bảy trăm lẻ chín ngàn đồng).

2. Về án phí: ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị H phải chịu 4.335.000đ (bốn triệu ba trăm ba mươi lăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Ông Lưu Đức C phải chịu 915.000đ (chín trăm mười lăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 009778 ngày 07/4/2017, 2.625.000đ (*Hai triệu sáu trăm hai mươi lăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 008105 ngày 02/01/2018 và 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003354 ngày 19/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc được khấu trừ vào tiền án phí. Hoàn trả cho ông Lưu Đức C 2.310.000đ (hai triệu ba trăm mười ngàn đồng).

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Kể từ ngày có đơn 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 theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Những nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành.

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc
- Chi cục THADS huyện Xuân Lộc;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Lệ Trang