

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 234/2019/DS-PT
Ngày 23-10-2019
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 DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trúc

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài

Ông Nguyễn Trung D

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 248/2019/TLPT-DS ngày 27/8/2019 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 27/6/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 250/2019/QĐPT-DS ngày 18 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ánh T, sinh năm 1967; địa chỉ: Số 28/14, khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Hồng H, sinh năm 1965; địa chỉ: Số 28/14, khu phố Bình P, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương (giấy ủy quyền ngày 22/10/2019).

- Bị đơn: Ông Đào Hồng K, sinh năm 1969; địa chỉ: Số 415, đường L, khu phố T, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Công T1, sinh năm 1983 và ông Phan Thúc Đ, sinh năm 1988; cùng địa chỉ: Số 82, đường số 9, khu trung tâm hành chính thị xã D, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương (giấy ủy quyền ngày 20/3/2019).

- Người có quyền lợi, N vụ liên quan:

+ Ông Trần Hồng H, sinh năm 1965; địa chỉ: Số 28/14, khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

+ Ông Lại Tiến D, sinh năm 1957; địa chỉ: Số 133, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh; chỗ ở hiện nay: Số 347 Quốc lộ 1K, khu phố N, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

+ Ngân hàng T2; trụ sở: Tầng 8, văn phòng số L8-01-11+16, tòa nhà V, số 72 L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thanh L, chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch D (giấy ủy quyền số 1760/2016/EIB/QĐ-TGD ngày 20/4/2016 của Tổng giám đốc Ngân hàng T2).

- *Người làm chứng:* Ông Lê Văn N, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 198/17, khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ánh T; người có quyền lợi, N vụ liên quan ông Trần Hồng H.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Qua môi giới, bà Nguyễn Thị Ánh T biết ông Đào Hồng K có nhu cầu bán 17 phòng khách sạn diện tích sử dụng 668,9m² gắn liền quyền sử dụng đất 1.031m² thuộc thửa đất số 398, tờ bản đồ 90 (B2), tọa lạc tại khu phố 4, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 944937 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 23/5/2013 cho ông Lại Tiến D với giá 11.000.000.000 đồng. Sau khi xem hiện trạng nhà, đất và bản phôi-tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, bà T đồng ý nhận chuyển nhượng.

Ngày 06/4/2018, bà T và ông K ký kết hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà và bà T đã giao cho ông K tiền cọc là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì bà T có trách nhiệm thanh toán tiền cọc đợt 2 cho ông K là 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng) trong thời gian từ ngày 21 đến ngày 26/4/2018. Còn lại 6.000.000.000 đồng sẽ thanh toán khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng.

Ngày 25/4/2018, bà T cùng chồng là ông H đem 4.000.000.000 đồng để đặt cọc lần 2 cho ông K và yêu cầu ông K cho xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông K cho biết đang thế chấp ngân hàng để vay vốn nên không thể cho bà T xem bản chính, vì vậy, bà T không giao tiền cọc lần 2, hai

bên thỏa thuận khi các bên ký hợp đồng tại phòng công chứng sẽ thanh toán hết 01 lần.

Ngày 21/5/2018, bà T cùng ông H đem 10.000.000.000 đồng đến quán cà phê R tại khu phố B, phường B, thị xã T để cùng chủ đất đến Văn phòng Công chứng B ký hợp đồng nhưng ông K vẫn không cung cấp được sổ đỏ, bản vẽ, giấy xác nhận tình trạng bất động sản, không có chủ sử dụng đất đi theo nhưng lại yêu cầu bà T đưa thêm 500.000.000 đồng nên bà T không đồng ý. Do hợp đồng không thực hiện được nên bà T yêu cầu ông K trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng.

Bà T cho rằng tại thời điểm mua bán giữa bà T và ông K thì quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho một N vụ khác, mặt khác việc chuyển nhượng tài sản mà không được sự đồng ý của chủ sở hữu là vi phạm pháp luật, bị vô hiệu ngay tại thời điểm giao kết. Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu ông K trả tiền cọc 1.000.000.000 đồng.

- Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Ông Đào Hồng K là chủ sử dụng thửa đất số 398, tờ bản đồ 90 (B2), tọa lạc tại khu phố 4, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 944937 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 23/5/2013 cho ông Lại Tiến D. Nguồn gốc đất do ông K nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông T2, bà G nhưng do có nhu cầu vay vốn ngân hàng nên ông K nhờ ông D đứng tên dùm trong thủ tục nhận chuyển nhượng cũng như đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc thỏa thuận đứng tên dùm giữa ông K và ông D có lập thành văn bản.

Qua môi giới, bà T liên hệ với ông K nhận chuyển nhượng toàn bộ nhà đất nói trên với giá 11.000.000.000 đồng. Ngày 06/4/2018, ông K và bà T ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà và giao nhận cọc 1.000.000.000 đồng. Theo thỏa thuận trong hợp đồng, từ ngày 21 đến ngày 26/4/2018 bà T sẽ đặt cọc thêm số tiền 4.000.000.000 đồng cho ông K. Số tiền 6.000.000.000 đồng còn lại sẽ thanh toán khi đến phòng công chứng ký hợp đồng. Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc thì ông K đã cho bà T biết ông D là người đứng tên dùm ông K và hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được ông D thế chấp vay vốn ngân hàng, bà T biết sự việc và không có ý kiến. Tuy nhiên, sau đó bà T không đồng ý giao tiền cọc đợt 2 và 3 như thỏa thuận với lý do ông K không đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng nên không thể chuyển nhượng, mặc dù trước đó bà T biết rõ tình trạng pháp lý của thửa đất. Do đó, bị đơn không đồng ý hủy hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà và giao nhận tiền cọc ngày 06/4/2018 giữa bà T và ông K, không đồng ý trả cọc 1.000.000.000 đồng cho bà T.

- Người có quyền lợi, N vụ liên quan ông Trần Hồng H trình bày:

Ông H là chồng bà T. Ông H thống nhất trình bày của bà T.

- Người có quyền lợi, N vụ liên quan ông Lại Tiến D trình bày:

Ông D và ông K không có mối quan hệ huyết thống, ông D với ông K chỉ là bạn bè. Do có nhu cầu mua đất và vay vốn ngân hàng nên ông K nhờ ông D đứng tên cầm quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên. Việc đứng tên cầm thể hiện ở trang cuối của hợp đồng đặt cọc ngày 09/02/2018 và thỏa thuận viết tay giữa ông D và ông K, hiện nay tờ thỏa thuận viết tay này do ông K đang cất giữ.

Ông D xác định quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền thửa đất số 398 do ông K là chủ sở hữu, ông D chỉ đứng tên cầm. Ông D không liên quan đến việc đặt cọc giữa ông K và bà T, ông D chỉ nghe ông K nói lại nhận tiền cọc của bà T 01 tỷ đồng. Sau đó người mua đất yêu cầu phải gặp ông D vì ông D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới đặt cọc lần 2. Vì vậy vào năm 2018 (không nhớ rõ ngày), ông D đã gặp người mua đất, ông D đã cho ông H xem giấy chứng minh nhân dân, giấy ủy quyền của vợ ông D và hợp đồng mua bán giữa ông D và ông T, bà G nhưng sau đó ông D không biết vì sao hai bên không tiếp tục mua bán.

- Người có quyền lợi, N vụ liên quan Ngân hàng T trình bày:

Việc đặt cọc giữa bà T và ông K liên quan đến quyền sử dụng đất ông Lại Tiến D đang thế chấp tại Ngân hàng diễn ra sau khi ông D là chủ sử dụng đất thế chấp vay vốn ngân hàng, hoàn tất các thủ tục thế chấp tài sản, ngân hàng không biết và không đồng ý cho khách hàng mua bán tài sản đảm bảo khi tài sản này đang thế chấp làm ảnh hưởng đến quyền lợi ngân hàng.

- Người làm chứng ông Lê Văn N trình bày:

Ông N là môi giới bất động sản, ông N biết ông K có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên thửa đất số 398 nêu trên và biết vợ chồng bà T có nhu cầu mua đất nên giới thiệu đến gặp ông K. Sau khi trao đổi và thỏa thuận, bà T và ông H đã đặt cọc cho ông K 01 tỷ đồng. Tại thời điểm đặt cọc, ông K có đưa cho vợ chồng bà T xem tình trạng pháp lý của thửa đất và cho biết thửa đất ông D đứng tên cầm ông K và quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng. Ông K có đưa bà T xem hồ sơ thế chấp tại ngân hàng. Sau khi xem xong, bà T và ông H vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng và hẹn đến 26/4/2018 sẽ đặt cọc tiếp 4 tỷ đồng để ông K làm thủ tục lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng. Khoảng 18 giờ ngày 26/4/2018, ông N cùng vợ chồng bà T đến nhà ông K và yêu cầu gặp ông D. Sau đó, ông D đến nhà ông K và cùng vợ chồng bà T, ông H đối chiếu thông tin thửa đất. Do lúc này là buổi tối nên các bên không thể đến ngân hàng làm thủ tục nên ông K hẹn lại vào ngày khác. Sau đó lý do vì sao hai bên không mua bán tiếp ông N không biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 27/6/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ánh T đối với bị đơn ông Đào Hồng K về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Hủy hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà và giao nhận tiền đặt cọc ngày 06/4/2018 giữa bà Nguyễn Thị Ánh T và ông Đào Hồng K.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ánh T đối với bị đơn ông Đào Hồng K về việc yêu cầu ông Đào Hồng K trả lại 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ánh T đối với ông Đào Hồng K về việc buộc ông Đào Hồng K thanh toán tiền lãi số tiền 120.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 03/7/2019, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ánh T và người có quyền lợi, N vụ liên quan ông Trần Hồng H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương kháng nghị theo Quyết định kháng nghị số 04/2019/QĐKNPT-DS ngày 09/7/2019 theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, N vụ liên quan thỏa thuận như sau:

- Hủy hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà và giao nhận tiền đặt cọc ngày 06/4/2018 giữa bà Nguyễn Thị Ánh T và ông Đào Hồng K.

- Ông Đào Hồng K trả lại cho bà Nguyễn Thị Ánh T, ông Trần Hồng H 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) tiền đặt cọc, đã thực hiện xong.

- Về án phí: Nguyên đơn tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương rút Quyết định kháng nghị số 04/2019/QĐKNPT-DS ngày 09/7/2019 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; sự thỏa thuận giữa các đương sự không trái pháp luật và đạo đức xã hội, do đó, đề nghị Hội

đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, N vụ liên quan trong vụ án đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án; những người có quyền lợi, N vụ liên quan khác (ông Lại Tiên D, Ngân hàng T) không có yêu cầu độc lập, không kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm. Do đó, sự thỏa thuận của các đương sự không trái pháp luật và đạo đức xã hội, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khác nên được công nhận.

[2] Án phí: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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 phúc thẩm đối với kháng nghị theo Quyết định kháng nghị số 04/2019/QĐKNPT-DS ngày 09/7/2019 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 27/6/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị Ánh T, ông Đào Hồng K, ông Trần Hồng H như sau:

- Hủy hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà và giao nhận tiền đặt cọc ngày 06/4/2018 giữa bà Nguyễn Thị Ánh T và ông Đào Hồng K.

- Ông Đào Hồng K trả lại cho bà Nguyễn Thị Ánh T và ông Trần Hồng H 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) tiền đặt cọc, đã thực hiện xong.

2.2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ánh T đối với ông Đào Hồng K về việc buộc ông Đào Hồng K thanh toán tiền lãi số tiền 120.000.000 đồng.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Ánh T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp; Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương trả lại cho bà Nguyễn Thị Ánh T 23.700.000 đồng (hai mươi ba triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0028026 ngày 18/01/2019 và số 0028050 ngày 24/01/2019.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ánh T và ông Trần Hồng H, mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ hết vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0028845 ngày 03/7/2019 và số 0028844 ngày 03/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã Dĩ An;
- TAND thị xã Dĩ An;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Trần Thị Thanh Trúc