

Bản án số: 1073/2018/DS-PT

Ngày: 21/11/2018

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**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Đắc Phú

Các Thẩm phán: 1/ Ông Uông Văn Tuấn
2/ Ông Nguyễn Bá Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thanh Trang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 11 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 293/2018/TLPT-DS ngày 02 tháng 7 năm 2018 về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 178/2018/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3874/2018/QĐPT-DS ngày 29 tháng 8 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị B, sinh năm 1979.

Địa chỉ: đường 10, khu phố H, phường P, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B là ông Lê Văn L, sinh năm 1976.

Địa chỉ: đường 494, phường A, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

1/ Ông Trần Y, sinh năm 1948.

Địa chỉ: khu phố Đ, phường N, Thị xã M, Tỉnh Z.

2/ Bà Dương Thị H, sinh năm 1948

3/ Bà Trần Thị V, sinh năm 1972

4/ Bà Trần Thị C, sinh năm 1978

5/ Bà Trần Thị K, sinh năm 1983

6/ Ông Trần Văn G, sinh năm 1981

Địa chỉ: đường 6, khu phố J, phường P, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Trần Văn I sinh năm 1986

Địa chỉ: đường 6, khu phố J, phường P, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Nguyên đơn – bà Hoàng Thị B ngày 12/4/2018; Bị đơn - bà Trần Thị C ngày 3/4/2018.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Thửa đất số 525, tờ bản đồ số 45, địa chỉ: đường 6, KP J, phường P, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 227.11m² được Ủy ban nhân dân Quận Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 995333 ngày 11/5/2011 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cập nhật thay đổi ngày 17/11/2012 cho ông Trần Y, bà Dương Thị Thị H, bà Trần Thị V, bà Trần Thị C, ông Trần Văn G, bà Trần Thị K, ông Trần Văn I.

Vào ngày 14/5/2016, giữa bà B và ông Y, bà H, bà V, bà C, ông G, bà K ký kết hợp đồng đặt cọc, nội dung hợp đồng thể hiện là để đảm bảo cho việc hứa mua bán nhà và đất ở đối với thửa đất số 525, tờ bản đồ số 45, địa chỉ: B5/8+9 đường 6, KP J, phường P, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 227.11m² với giá 980.000.000 đồng. Bà B đã đưa số tiền cọc là 100.000.000 đồng. Trong thời hạn 35 ngày bên mua không mua nữa thì bên mua sẽ mất cọc, bên bán không bán cho bên mua thì bên bán sẽ bồi thường gấp đôi số tiền mà bên mua đã đặt cọc cho bên bán, sau khi làm thủ tục sang cho bà B, bà B sẽ làm giấy tay và bản vẽ cho ông I diện tích nhà còn lại của ông I là 33m².

Do việc sang nhượng không thực hiện được nên bà B khởi kiện ông Y, bà H, bà V, bà C, ông G, bà K đến Tòa án nhân dân Quận Q.

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và các biên bản làm việc trong quá trình giải quyết vụ án thì đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Văn L trình bày như sau:

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, đến ngày 20/6/2016 (hết thời hạn 35 ngày), bà B yêu cầu ông Y, bà H, bà V, bà C, ông G, bà K đến phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà B để bà B thanh toán hết số tiền còn lại nhưng ông Y, bà H, bà V, bà C, ông G, bà K không đồng ý. Tiếp đó, gia đình ông Y yêu cầu

bà B phải để ông I đứng tên đồng sở hữu với bà B nên bà B không đồng ý do không đúng thỏa thuận trong hợp đồng.

Vì vậy, bà B yêu cầu Tòa án buộc ông Y, bà H, bà V, bà C, ông G, bà K trả cho bà số tiền cọc 100.000.000 đồng và bồi thường số tiền 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng do ông Y, bà H, bà V, bà C, ông G, bà K vi phạm hợp đồng đặt cọc.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị V trình bày:

Vào ngày 14/5/2016, ông Y, bà H, bà V, bà C, ông G, bà K có ký hợp đồng đặt cọc và có nhận cọc 100.000.000 đồng của bà B hứa chuyển nhượng phần đất trên (trừ đi 39m² đất nhà ông I đang ở). Ông I cũng đồng ý với việc chuyển nhượng trên.

Tuy nhiên, hai bên có đến phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng thì được công chứng viên giải thích nếu làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ phần đất diện tích 227,11m² cho bà B, sau đó bà B làm giấy tay để lại phần đất 39m² nhà đất của ông I cho ông I thì quyền sở hữu toàn bộ nhà đất trên sẽ thuộc về bà B và việc viết giấy tay để lại cho ông I phần đất 39m² là không phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai nên gia đình ông Y yêu cầu bà B phải để ông I đứng tên đồng sở hữu nhưng bà B không đồng ý vì vậy hai bên không thống nhất với nhau về việc chuyển nhượng. Sau đó, bà B xin cho bà B thời gian 4 tháng để bà Thủy nhờ người tách sổ, nhưng sau đó bà B không làm giấy tờ được và yêu cầu ông Y, bà H, bà V, bà C, ông G, bà K trả lại cọc.

Nay bà B khởi kiện đến Tòa yêu cầu trả lại tiền cọc là 100.000.000 đồng và phạt cọc 100.000.000 đồng tổng cộng là 200.000.000 đồng.

Bị đơn bà V không đồng ý với yêu cầu của bà B vì bà B vi phạm hợp đồng không tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà B phải mất cọc. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà B.

Bà C, bà K, ông Y, bà H, ông G là đồng bị đơn thống nhất ý kiến bà V.

Ông Y, bà H trình bày có cùng ý kiến với bà V và xin vắng mặt trong suốt quá trình tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông I vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

[3] Tại Bản án dân sự sơ thẩm tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Hoàng Thị B.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 14/5/2016 giữa bà Hoàng Thị B và ông Trần Y, bà Dương Thị H, bà Trần Thị V, bà Trần Thị C, ông Trần Văn G, bà Trần Thị K ký về việc hứa chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa 525, tờ bản đồ số

45, địa chỉ: đường 6, KP J, phường P, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

Buộc ông Trần Y, bà Dương Thị H, bà Trần Thị V, bà Trần Thị C, ông Trần Văn G và bà Trần Thị K chịu trách nhiệm liên đới trả cho bà Hoàng Thị B số tiền 100.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Hoàng Thị B về việc yêu cầu ông Trần Y, bà Dương Thị H, bà Trần Thị V, bà Trần Thị C, ông Trần Văn G, bà Trần Thị K chịu phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng.

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

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn không rút đơn kiện yêu cầu bị đơn phải trả 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và tiền phạt hợp đồng là 100.000.000 đồng .

[4] Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận xét việc Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng thủ tục tố tụng được qui định tại Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Phần đất ông Y, bà H, bà V, bà C, bà K, ông G và ông I có phần đất diện tích 227,11m², thuộc thửa đất số 525, tờ bản đồ số 45 tọa lạc đường 6, phường P, Quận Q được Ủy ban nhân dân Quận Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất số BĐ 995333 ngày 11/5/2011. Tuy nhiên, hợp đồng đặt cọc không có chữ ký của ông I dẫn đến Hợp đồng đặt cọc vô hiệu, các bên trả cho nhau những gì đã nhận, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và đình chỉ yêu cầu kháng cáo của bị đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Ông Y, bà H xin vắng mặt trong suốt quá trình tham gia tố tụng, ông I được Tòa án tổng đạt hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Y, bà H, ông ông I theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Bà C đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì coi như đã từ bỏ việc kháng cáo. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị C.

[2]. Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc ông Y, bà H, bà V, bà C, ông G, bà K trả cho bà số tiền cọc 100.000.000 đồng và bồi thường số tiền 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Thửa đất số 525, tờ bản đồ số 45, địa chỉ: đường 6, KP J, phường P, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 227.11m² được UBND Quận Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 995333 ngày 11/5/2011 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cập nhật thay đổi ngày 17/11/2012 cho ông Y, bà H, bà V, bà C, ông G, bà K, ông I.

Vào ngày 14/5/2016, bà B và ông Y, bà H, bà V, bà C, ông G, bà K ký kết hợp đồng đặt cọc, nội dung thể hiện trên hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc hứa mua bán nhà và đất ở đối 227,11m² với giá 980.000.000 đồng, thỏa thuận để lại phần nhà đất 33m² (thực tế là 39m²) mà ông I đang cư trú.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bà B, ông Y, bà H, bà V, bà C, ông G và bà K thừa nhận ông I không đồng ý chuyển nhượng đất cho bà B, không ký vào vào hợp đồng đặt cọc và không nhận tiền cọc bà B đã giao.

[4] Xét thấy việc nguyên đơn bà B và bị đơn ông Y, bà H, bà V, bà C, ông G và bà K, ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 14/5/2016 để đảm bảo có việc mua bán toàn bộ nhà và đất ở đường 6, khu phố J, phường P, Quận Q nói trên khi không được sự đồng ý của ông I đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu. Tại thời điểm ký kết, cả nguyên đơn và bị đơn đều biết rõ quyền sử dụng đối với toàn bộ diện tích 227.11m², thửa đất số 525 tờ bản đồ số 45 tại đường 6, Khu phố J, Phường P, Quận Q không chỉ thuộc về các bị đơn mà còn có cả ông I. Do đó hợp đồng đặt cọc trên vô hiệu do lỗi của cả nguyên đơn và bị đơn .

[5] Mặt khác, không có thiệt hại xảy ra trong giao dịch giữa các bên nên căn cứ theo Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, ông Y, bà H, bà V, bà C, ông G và bà K phải trả lại cho bà B số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu của bà B về việc yêu cầu ông Y, bà H, bà V, bà C, ông G, bà K chịu phạt cọc 100.000.000 đồng.

[6] Từ những phân tích trên, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 14/5/2016 giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu, buộc bị đơn gồm ông Y, bà H, bà V, bà C, ông G, và bà K chịu trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn 100.000.000 đồng là có căn cứ và đúng pháp luật.

[7] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận.

[8] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận. Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị C. Bản án sơ thẩm xét xử có căn cứ, đúng pháp luật do đó cần phải giữ nguyên.

[9] Về án phí DSST:

Bà B phải chịu án phí đối với yêu cầu phạt hợp đồng 100.000.000 đối với ông Y, bà H, bà V, bà C, ông G và bà K là 5.000.000 đồng.

Ông Y, bà H, bà V, bà C, ông G, bà K phải chịu án phí đối với yêu cầu trả lại 100.000.000 đồng của bà B là 5.000.000 đồng.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà B và bà C không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Khoản 3 Điều 296, Khoản 2 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 ;
- Các Điều 122, 127, 137 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Căn cứ Pháp lệnh án phí và lệ phí năm 2009; Căn cứ Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị B. Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị C. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Hoàng Thị B.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 14/5/2016 giữa bà Hoàng Thủy B và ông Trần Y, bà Dương Thị H, bà Trần Thị V, bà Trần Thị C, ông Trần Văn G, bà Trần Thị K ký về việc hứa chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa 525, tờ bản đồ số 45, địa chỉ: đường 6, KP J, phường P, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

[2]. Buộc ông Trần Y, bà Dương Thị H, bà Trần Thị V, bà Trần Thị C, ông Trần Văn G và bà Trần Thị K chịu trách nhiệm liên đới trả cho bà Hoàng Thị B số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

[3] Không chấp nhận yêu cầu của bà Hoàng Thị B về việc yêu cầu ông Trần Y, bà Dương Thị H, bà Trần Thị V, bà Trần Thị C, ông Trần Văn G, bà Trần Thị K chịu phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu) đồng.

Trong trường hợp ông Trần Y, bà Dương Thị C, bà Trần Thị V, bà Trần Thị C, ông Trần Văn G, bà Trần Thị K chậm thi hành khoản tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ Luật dân sự năm 2015 cụ thể: lãi suất phát sinh do chậm trả được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của bộ luật này; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này.

[4].Án phí dân sự sơ thẩm :

Bà Hoàng Thị B chịu án phí dân sự sơ thẩm 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 đồng (năm triệu) đồng bà Thủy đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AC/2014/0008701 ngày 06/01/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận Q. Bà B đã nộp đủ tiền án phí.

Ông Trần Y, bà Dương Thị H, bà Trần Thị V, bà Trần Thị C, ông Trần Văn G, bà Trần Thị K liên đới chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), nộp tại Chi cục Thi hành án, Thành phố Hồ Chí Minh.

[5] Về án phí dân sự Phúc thẩm:

Bà Hoàng Thị B phải chịu 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2016/0004410 ngày 17/4/2018 của Chi cục Thi hành án, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Trần Thị C phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, số AA/2016/0004319 ngày 03/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 9;
- Chi cục THADS Quận 9;
- Các đương sự;

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

Trịnh Đắc Phú

- Lưu hồ sơ (20).

