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

Bản án số: 45/2020/DS-PT
Ngày 12-03-2020
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật

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 Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài

Ông Nguyễn Trung Dũng

- 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 Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và ngày 12 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 40/2020/TLPT-DS ngày 06/02/2020 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 38/2020/QĐPT-DS, ngày 13/02/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1991; địa chỉ: 236A, ấp L, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Công T, sinh năm 1977; địa chỉ: 455A, ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 02/7/2019).

- *Bị đơn:* Bà Hà Thị Bảo X, sinh năm 1977; địa chỉ: Ấp L, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Lê Thị U, sinh năm 1964; địa chỉ: 236A, ấp L, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị U: Ông Lê Công T, sinh năm 1977; địa chỉ: 455A, ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 02/7/2019).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Hà Thị Bảo X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Ngày 19/3/2016, Bà H và mẹ là bà Lê Thị U ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 158m^2 thuộc thửa số 608, tờ bản đồ số 37, tại ấp L, xã A, thị xã B cho bà Hà Thị Bảo X, với giá chuyển nhượng 1.040.000.000 đồng (nguồn gốc đất Bà H được thừa kế từ bà nội của Bà H là bà Nguyễn Thị C). Bà X đã đặt cọc cho bà U, Bà H 02 lần: Lần thứ nhất ngày 19/3/2016, đặt cọc 280.000.000 đồng; lần thứ hai ngày 06/6/2016, đặt cọc thêm 200.000.000 đồng.

Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, Bà H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không am hiểu thủ tục hành chính nên nhờ bà X làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận cho Bà H, sau đó tiếp tục làm thủ tục sang tên cho bà X với thời hạn thỏa thuận từ 03 đến 06 tháng. Đến nay đã 03 năm nhưng hồ sơ, thủ tục vẫn chưa xong, nên Bà H cũng chưa thực hiện được thủ tục sang tên cho bà X. Bà H có liên lạc với bà X thì bà X cho biết không thực hiện được.

Ngày 15/4/2019, bà X có đến phần đất xua đuổi, rào chắn không cho người thuê nhà của Bà H tiếp tục thuê, làm ảnh hưởng đến kinh tế của Bà H.

Nay Bà H khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

+ Buộc bà Hà Thị Bảo X chấm dứt hành vi trái pháp luật, không được tự ý rào chắn, xua đuổi người thuê nhà của Bà H.

+ Hủy hợp đồng đặt cọc sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2016 giữa bà Nguyễn Thị Thu H, Lê Thị U và Hà Thị Bảo X. Bà H, bà U đồng ý trả lại cho bà X số tiền cọc đã nhận 480.000.000 đồng (bốn trăm tám mươi triệu đồng).

Ngày 28/10/2019, nguyên đơn Bà H có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Hà Thị Bảo X chấm dứt hành vi trái pháp luật, không được tự ý rào chắn, xua đuổi người thuê nhà của Bà H.

- Bị đơn bà Hà Thị Bảo X trình bày:

Năm 2016, bà U, Bà H có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà X phần đất diện tích 158m^2 thuộc thửa số 608, tờ bản đồ số 37, tại ấp L, xã A, thị xã B. Mẹ

con bà U, Bà H nói với bà X rằng phần đất này Bà H đã được thừa kế từ bà nội, đang làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà H.

Do là hàng xóm thân quen, tin tưởng vào lời nói của 02 mẹ con Bà H và bà U nên ngày 19/3/2016, bà X đã ký hợp đồng đặt cọc với mẹ con Bà H, bà U để nhận chuyển nhượng phần đất này với giá 1.040.000.000 đồng (một tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng). Bà X đã đặt cọc cho bà U, Bà H 02 lần với tổng số tiền cọc 480.000.000 đồng (bốn trăm tám mươi triệu đồng). Hai bên thỏa thuận: Bà H, bà U có trách nhiệm thực hiện thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X. Số tiền còn lại sẽ thanh toán khi bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu bà U, Bà H không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận cho bà X thì đền gấp 03 số tiền cọc, bà U, Bà H phải trả cho bà X số tiền 1.440.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm bốn mươi triệu đồng).

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc, Bà H và bà U không thực hiện được các nội dung đã cam kết. Từ năm 2016 cho đến nay đã là 03 năm nhưng Bà H và bà U vẫn không thực hiện được nội dung đã thỏa thuận trong khi giá đất từ năm 2016 cho đến nay đã tăng lên nhiều lần. Bà X đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy hợp đồng đặt cọc ngày 19/3/2019 và yêu cầu bà U, Bà H đền cọc gấp đôi, thanh toán cho bà X số tiền 960.000.000 đồng (chín trăm sáu mươi triệu đồng).

Việc bà U, Bà H cho rằng đã giao bà X làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận cho Bà H, sau đó tiếp tục làm thủ tục sang tên cho bà X là không đúng. Bên bà U, Bà H không giao giấy tờ, không thực hiện việc ủy quyền cho bà X làm thủ tục thì bà X không thể thực hiện được. Bà X cũng không xua đuổi người thuê, rào chắn đất. Do đất bà X đã đặt cọc mua nhưng chưa xong thủ tục nên bà X chỉ đến treo biển đất có tranh chấp để tránh việc Bà H, bà U chuyển nhượng cho người khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị U trình bày:

Thống nhất trình bày của nguyên đơn, đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương, đã tuyên xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 71, Điều 147, khoản 2 Điều 244, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 123, khoản 1, khoản 2 Điều 131, Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015,

Căn cứ Điều 5, Điều 166 và Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013,

Căn cứ vào Điều 26, Điều 27 của 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 lệ phí Tòa án,

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 19/3/2016 giữa bà Nguyễn Thị Thu H, bà Lê Thị U và bà Hà Thị Bảo X là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H đối với bị đơn bà Hà Thị Bảo X về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Buộc bà Nguyễn Thị Thu H và bà Lê Thị U có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Hà Thị Bảo X số tiền cọc đã nhận 480.000.000 đồng (bốn trăm tám mươi triệu đồng) và khoản tiền lãi 173.055.556 đồng (một trăm bảy mươi ba triệu, không trăm năm mươi lăm nghìn, năm trăm năm mươi sáu đồng), tổng cộng 653.055.556 đồng (sáu trăm năm mươi ba triệu, không trăm năm mươi lăm nghìn, năm trăm năm mươi sáu đồng).

Kể từ ngày án có hiệu lực thi hành và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải thanh toán cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H đối với bị đơn bà Hà Thị Bảo X về việc "yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật".

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 31/12/2019, bị đơn bà Hà Thị Bảo X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc Bà H, bà U đền cọc gấp đôi, thanh toán cho bà X số tiền 960.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn xác định chỉ kháng cáo phần phạt cọc yêu cầu Bà H, bà U trả tiền phạt cọc 480.000.000 đồng, các phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xác định hai bên đều có lỗi, nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu, nguyên đơn trả cho bị đơn tiền cọc đã nhận và tiền lãi chậm thanh toán là phù hợp pháp luật, đề nghị y án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà X xác định chỉ kháng cáo buộc Bà H, bà U đền cọc gấp đôi, thanh toán cho bà X số tiền 960.000.000 đồng, không đồng ý cho nguyên đơn thanh toán tiền lãi 173.055.556 đồng như bản án sơ thẩm đã tuyên.

[2] Theo nội dung hợp đồng đặt cọc sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2016 giữa bà U, Bà H với bà X thể hiện: "*Bà U, Bà H là chủ sở hữu hợp pháp phần đất diện tích chiều ngang 05m x chiều dài 31,95m = 158m^2 (diện tích đất có thể sẽ thay đổi sau khi đo đạc thực tế), thuộc thửa số 608, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại A - B – Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 620963 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 25/7/2012 chuyển nhượng cho bà X với giá 1.040.000.000 đồng; bà X đưa trước cho Bà H, bà U 280.000.000 đồng; nếu trong vòng…..tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc nếu Bà H, bà U có điều kiện hoàn trả lại số tiền cọc cho bà X, thì bà X sẽ hủy bỏ hợp đồng đặt cọc với giá thỏa thuận của hai bên; nếu sau…..tháng, Bà H, bà U không có tiền hoàn trả lại cho bà X thì Bà H, bà U đồng ý làm thủ tục sang nhượng phần đất trên cho bà X với giá thỏa thuận trên; Bà H, bà U phải cam đoan là đất phải không có tranh chấp, Bà H, bà U có trách nhiệm cung cấp những giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ cần thiết để tiến hành làm sổ đỏ cho bà X, nếu Bà H, bà U gây khó dễ hay không ra được sổ đỏ hoặc vi phạm một trong các thỏa thuận trên thì phải bồi thường cọc gấp hai lần tiền mà bên mua đưa cho bên bán. Ngày 19/3/2016, Bà H, bà U nhận của bà X 280.000.000 đồng, nếu Bà H, bà U bẻ cọc thì của 1 đền 3, tổng tiền đền 840.000.000 đồng. Ngày 06/06/2016, Bà H, bà U nhận thêm của bà X 200.000.000 đồng, nếu Bà H, bà U bẻ cọc thì 1 đền 3 (200.000.000 đồng đền đến 600.000.000 đồng".*

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 19/3/2016, đồng ý trả lại cho bà X tiền cọc đã nhận 480.000.000 đồng, yêu cầu bà X chấm dứt hành vi trái pháp luật. Theo bản tự khai ngày 06/8/2019, biên bản hòa giải ngày 06/8/2019 (bút lục số 24, 25, 31), bị đơn bà X đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 19/3/2016 và yêu cầu bà U, Bà H đền cọc gấp đôi, thanh toán cho bà X số tiền 960.000.000 đồng. Lẽ ra, trong trường hợp này, Tòa án cấp sơ thẩm phải hướng dẫn bị đơn bà X làm đơn yêu cầu phản tố đối với yêu cầu phạt cọc để xem xét giải quyết trong cùng một vụ án mới đảm bảo quyền lợi của đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét yêu cầu của bị đơn nhưng lại buộc nguyên đơn thanh toán tiền lãi theo mức lãi suất chậm trả quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 là chưa phù hợp pháp luật, làm ảnh hưởng nghiêm

trọng đến quyền lợi của đương sự.

[3] Ngày 28/10/2019, nguyên đơn Bà H có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà X chấm dứt hành vi trái pháp luật, không được tự ý rào chắn và xua đuổi người thuê nhà của Bà H gây ảnh hưởng đến kinh tế của gia đình Bà H. Tòa án cấp sơ thẩm, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp pháp luật. Đương sự xác định không kháng cáo phần này, đã hết thời hạn kháng cáo kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm, nên phần quyết định này của bản án sơ thẩm đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

Do Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cấp phúc thẩm không thể khắc phục, việc giải quyết tại cấp phúc thẩm sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi, quyền kháng cáo của đương sự nên cần hủy một phần bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án để Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận một phần.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là chưa phù hợp.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Căn cứ 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. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Hà Thị Bảo X.

1.1. Một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã có hiệu lực pháp luật, cụ thể:

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H đối với bị đơn bà Hà Thị Bảo X về việc yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật.

1.2. Hủy một Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho bà Hà Thị Bảo X 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0042461 ngày 02/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

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 B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng