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: 1116/2018/DS-PT
Ngày: 27/11/2018
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
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Quy
Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Huyền
2. Ông Phạm Hồng Giảng

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yến – Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Diễm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và ngày 27 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 410/2018/TLPT-DS ngày 31 tháng 8 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 1306/2018/DS-ST ngày 18/7/2018 của Tòa án nhân dân quận B - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4951/2018/QĐ-PT ngày 22/10/2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Võ Thị Tố U, sinh năm 1975
Địa chỉ: 123 đường D, Phường X, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trọng D, sinh năm 1990
Địa chỉ: Số nhà 49B, Khu C, Khu phố P, phường B, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Hồng T, sinh năm 1967
Địa chỉ: Số nhà 114/112B, Đường C, Quận P, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu X, sinh năm 1966
Địa chỉ: Số nhà 06, Đường 36, Khu phố P, khu dân cư B, phường B, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị B, sinh năm 1971
Địa chỉ: Số nhà 06, Đường 36, Khu phố P, khu dân cư B, phường B, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Võ Thị Tố U

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các biên bản của Tòa án, nguyên đơn là bà Võ Thị Tố U và người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Trọng D trình bày: Ngày 03/3/2017, bà U và ông Nguyễn Hữu X ký hợp đồng đặt cọc. Theo hợp đồng, ông X chuyển nhượng cho bà U nền đất H22 thuộc dự án khu nhà ở T, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh, chủ đầu tư dự án là Công ty Cổ phần Tiếp vận Đ, giá chuyển nhượng là 5.800.000.000 đồng. Bà U đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng là 500.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng trước ngày 03/4/2017, nếu bên bán không tiếp tục thực hiện hợp đồng sẽ phải trả lại tiền đặt cọc và bồi thường 500.000.000 đồng, nếu bên mua không tiếp tục thực hiện hợp đồng sẽ bị mất số tiền đã đặt cọc. Bà U đã giao đủ số tiền đặt cọc cho vợ chồng ông X, có biên nhận do ông X, bà B cùng ký. Ngày 04/3/2017 ông X gọi điện, nhắn tin thông báo không chuyển nhượng đất cho bà U và xác nhận ông đã vi phạm hợp đồng đặt cọc đồng thời thương lượng bồi thường một phần tiền cọc nhưng bà U không đồng ý. Ngày 11/3/2017 ông X đã trả lại cho bà U tiền đặt cọc, bồi thường số tiền 250.000.000 đồng. Ngày 15/3/2017 bà U đã gửi văn bản thông báo cho ông X yêu cầu ông X tiếp tục thực hiện nghĩa vụ bồi thường nhưng ông X không thực hiện. Mặc dù ông X, bà B chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nền đất H22 nhưng nếu ông X không hủy bỏ việc mua bán thì các bên vẫn có thể đến Phòng công chứng để thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng hoặc đến chuyển tên trên hợp đồng với chủ đầu tư là Công ty cổ phần tiếp vận Đ. Như vậy, hợp đồng đặt cọc giữa các bên là hợp đồng có hiệu lực. Hợp đồng đặt cọc này chỉ là giao dịch bảo đảm để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, ông X không đồng ý chuyển nhượng đất thì phải thực hiện đúng thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, bồi thường cho bà U số tiền 500.000.000 đồng. Ông X, bà B mới trả được 250.000.000 đồng nên bà U yêu cầu ông X, bà B phải trả số tiền còn lại là 250.000.000 đồng và phải trả tiền lãi do chậm trả với lãi suất 9%/năm kể từ ngày 15/3/2017 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ bồi thường.

Tại đơn phản tố ngày 20/6/2017, bản tự khai và các biên bản của Tòa án, bị đơn là ông Nguyễn Hữu X trình bày: Năm 2004 do nhà đất bị giải tỏa, vợ chồng ông được bồi thường 01 lô đất tại khu dân cư mới phường T theo Thỏa thuận bồi thường để nhận quyền sử dụng đất khu quân đội Quận R (hoán đổi đất) ngày 09/10/2004. Ngày 27/10/2004, vợ chồng ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sự dụng đất nền nhà khu nhà ở T - Quận R với Công ty phát triển khu công nghiệp S (nay là Công ty cổ phần Tiếp vận Đ) để nhận chuyển nhượng nền đất H22 ở phường T, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy hợp đồng ký với Công ty phát triển khu công nghiệp S là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 1.000.000.000 đồng nhưng thực tế vợ chồng ông không phải đóng tiền vì đã hoán đổi phần đất bị giải tỏa lấy nền đất này. Dự án khu nhà ở T mới chỉ có quy hoạch chi tiết 1/500, chưa tiến hành phân lô, cắm mốc ngoài thực địa, chưa hoàn tất cơ sở hạ tầng. Ngày 03/3/2017, ông đã ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng nền đất H22 cho bà Võ Thị Tố U với giá 5.800.000.000

đồng và đã nhận tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền đặt cọc, ông liên hệ với Công ty cổ phần Tiếp vận Đ thì được biết khu đất này chưa hoàn tất cơ sở hạ tầng, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không được chuyển nhượng. Do tính pháp lý của việc mua bán không đảm bảo nên vợ ông không đồng ý chuyển nhượng cho bà U. Vì vậy, ông đã trao đổi với bà U về việc hủy hợp đồng đặt cọc, không bồi thường nhưng bà U không đồng ý. Ngày 11/3/2017 các bên đã gặp nhau để giải quyết vụ việc, ông đã trả cho bà U tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và đền bù do không tiếp tục thực hiện hợp đồng là 250.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà U đã khởi kiện yêu cầu ông phải trả thêm 250.000.000 đồng. Không đồng tình với cách làm việc của bà U, ông đã tìm hiểu các quy định của pháp luật và nhận thấy việc các bên chuyển nhượng đất khi chưa có giấy chứng nhận chủ quyền là vi phạm pháp luật nên ông nộp đơn phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa các bên vô hiệu và buộc bà U phải trả lại cho vợ chồng ông số tiền 250.000.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại bản tự khai và các biên bản của Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị B do ông Nguyễn Hữu X đại diện hợp pháp trình bày: Bà B thống nhất với nội dung lời khai, yêu cầu phản tố của ông X. Ngay khi ký hợp đồng đặt cọc, bà B đã không đồng ý chuyển nhượng đất cho bà U nhưng do ông X yêu cầu nên bà đã ký biên nhận nhận tiền đặt cọc. Bà B xác định hợp đồng đặt cọc này vô hiệu do các bên thỏa thuận chuyển nhượng nền đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, bà B không có nghĩa vụ bồi thường cho bà U.

Tại bản án sơ thẩm số 1306/2018/DS-ST ngày 18/7/2018 của Tòa án nhân dân quận B - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Võ Thị Tố U về việc yêu cầu ông Nguyễn Hữu X phải trả tiền lãi đối với số tiền 250.000.000 đồng theo mức lãi suất 9%/năm.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Võ Thị Tố U về việc buộc ông Nguyễn Hữu X và bà Lê Thị B bồi thường số tiền 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn - ông Nguyễn Hữu X:

- Tuyên bố giao dịch đặt cọc thể hiện bằng Thỏa thuận chuyển nhượng ngày 03/3/2017 giữa ông Nguyễn Hữu X và bà Võ Thị Tố Tuyên là vô hiệu.

- Buộc bà Võ Thị Tố U phải trả cho ông Nguyễn Hữu X và bà Lê Thị B số tiền 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng.

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ thi hành án, án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật quy định.

Ngày 27/7/2018, nguyên đơn và Võ Thị Tố U có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút, thay đổi hoặc bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn không rút yêu cầu phản tố.

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

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị Tố U, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn bà Võ Thị Tố U kháng cáo trong hạn luật định nên hợp lệ.

Về nội dung: Theo đơn kháng cáo ngày 27/7/2018, bà Võ Thị Tố U đề nghị triệu tập ông Lê Trọng T, ông Nguyễn Xuân Đ (Công ty Bất động sản Vạn Xuân) và đại diện Công ty Cổ phần Tiếp vận Đ. Hội đồng xét xử nhận thấy: theo nguyên đơn mục đích của việc triệu tập những người nêu trên tham gia tố tụng là để họ tham gia với tư cách làm chứng chứ không phải với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Vấn đề này đã được cấp sơ thẩm làm rõ và có các tài liệu thể hiện trong hồ sơ vụ án nên hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà U, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 03/3/2017 giữa bà U và ông X có ký thỏa thuận chuyển nhượng, theo đó đối tượng chuyển nhượng là lô đất H22, diện tích 200m^2 , thuộc phường T, Quận R. Như vậy, thỏa thuận chuyển nhượng của các bên là thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại thời điểm bà U và ông X ký thỏa thuận chuyển nhượng và đặt cọc thì phần đất này ông X chưa được Công ty Cổ phần tiếp vận Đ giao nền và cũng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, thỏa thuận của các bên vô hiệu kể từ thời điểm giao dịch. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định thỏa thuận chuyển nhượng ngày 03/3/2017 vô hiệu là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà U về việc buộc ông X, bà B phải bồi thường tiếp cho Uyên số tiền 250.000.000 đồng là phù hợp.

Ngày 11/3/2017 ông X và bà U cùng ký tên vào giấy nhận lại tiền cọc. Theo đó, ông X trả lại cho bà U 500.000.000 đồng đã nhận cùng với tự nguyện bồi thường cho bà U 250.000.000 đồng do lỗi không thực hiện được thỏa thuận chuyển nhượng đã ký. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông X trình bày việc ông bồi thường cho bà U 250.000.000 đồng là trên cơ sở tự nguyện, không ai ép buộc và

các bên cũng đã thực hiện xong việc giao nhận tiền. Quá trình giải quyết vụ án, ông X cho rằng do không hiểu biết nên ông mới bồi thường cho bà U nên ông có đơn yêu cầu phản tố buộc bà U trả lại số tiền này cho ông là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông X là không phù hợp.

Do vậy, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự phúc thẩm do sửa án sơ thẩm nên không ai phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Võ Thị Tố U. Sửa bản án sơ thẩm.

1.1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Tố U về việc yêu cầu ông Nguyễn Hữu X phải trả tiền lãi đối với số tiền 250.000.000 đồng theo mức lãi suất 9%/năm.

1.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Tố U về việc buộc ông Nguyễn Hữu X và bà Lê Thị B bồi thường số tiền 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hữu X:

2.1. Tuyên bố giao dịch đặt cọc thể hiện bằng Thỏa thuận chuyển nhượng ngày 03/3/2017 giữa ông Nguyễn Hữu X và bà Võ Thị Tố Tuyên là vô hiệu.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông X buộc bà Võ Thị Tố U phải trả cho ông Nguyễn Hữu X và bà Lê Thị B số tiền 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng.

3.Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Võ Thị Tố U phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 12.650.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.250.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0002032 ngày 18 tháng 5 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Võ Thị Tố U còn phải nộp 6.400.000đ (Sáu triệu bốn trăm ngàn đồng).

Ông Nguyễn Hữu X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 12.500.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí là 6.250.000 đồng mà ông Nguyễn Hữu X đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số AA/2017/0002595 ngày 02 tháng 8 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông X còn phải nộp 6.250.000 đồng.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bà Võ Thị Tố U số tiền 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2017/0005123 ngày 03/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B.

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 Luật Thi hành án dân sự.

Án phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận B;
- Chi cục THADS H.B;
- Các đương sự;
- Lưu. (T/18).

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

Trần Thị Kim Quy